

Sygn. akt VI A Ca 108/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Aldona Wapińska

Sędzia SA – Agata Wolkenberg (spr.)

Sędzia SO del. – Marcin Strobel

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 11 lipca 2012 r., sygn. akt III C 935/10

oddala apelację.

Sygn. akt VI A Ca 108/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11.07.2012r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie oddalił powództwo (...) w W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) o uchylenie uchwały nr (...) z 11.05.2010r.

Rozstrzygnięcie to zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań:

Uchwałą nr (...) z 11.05.2010r. Wspólnota Mieszkaniowa w B., osiedle (...) podjęła decyzję w sprawie przeprowadzenia remontów w latach 2010-2011 polegających na wykonaniu projektu technicznego budowy własnej kotłowni gazowej zasilającej w energię cieplną budynku nr (...). Za przyjęciem uchwały głosowało 52,3374 % udziałów. Jej celem było zminimalizowanie kosztów ogrzewania i ciepłej wody ponoszonych przez członków Wspólnoty. W piśmie z dnia 15.06.2010r. powódka, wyrażając swoje niezadowolenie z podjętej uchwały, wskazała, że pozwana może zwrócić się do Agencji o nieodpłatne przekazanie na rzecz Wspólnoty urządzeń infrastruktury ciepłowniczej i proponowała przekazanie tych urządzeń, ustalając na podstawie wyceny ich wartość na 35.813 zł, jednocześnie jednak zastrzegając, że kotłownia obsługiwać powinna również budynek internatu, nie należący do wspólnoty natomiast będący w zasobach powódki. W piśmie z dnia 29.10.2010r. pozwana zadeklarowała gotowość odkupienia urządzeń jednakże nie wyraziła zgody na zobowiązanie się do sprzedaży energii cieplnej na potrzeby internatu.

Sąd Okręgowy, analizując treść art. 25 ustawy o własności lokali, wskazał, że uchwała nr (...) została zaskarżona bez zachowania terminu 6 tygodni. Przytaczając z kolei przesłanki merytoryczne skutecznego zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali wskazał, że powódka nie mogła przekazać na rzecz pozwanej urządzeń infrastruktury ciepłowniczej z uwagi na brak tytułu prawnego do tych urządzeń. Powódka nie wykazała tytułu własności do urządzeń ciepłowniczych, ich właścicielem jest pozwana Wspólnota. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że powódka narzucała pozwanej ogrzewanie budynku internatu wbrew interesom pozostałych członków Wspólnoty- w związku z wyższymi opłatami za wodę i ogrzewanie. Uznał, że zaskarżona uchwała została podjęta w interesie właścicieli lokali i zauważył, że za przyjęciem uchwały głosowało 99% mieszkańców. Wskazał ponadto, że opłata za m³ ciepłej wody w innych wspólnotach mieszkaniowych wynosi 13 zł zaś w przypadku pozwanej wynosi ona 22 zł i łącznie z zimną wodą i kosztami ścieków, opłata za m³ wynosi 28,61 zł. W ocenie Sądu Okręgowego, uchwała nr (...) została podjęta w interesie członków wspólnoty i nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła go w całości, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że uchwała została zaskarżona z przekroczeniem terminu 6 tygodni oraz, że została ona podjęta w interesie członków Wspólnoty.

W rezultacie skarżąca wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana wnosiła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie choć zasadny jest sformułowany w niej zarzut dotyczący błędnego ustalenia Sądu I instancji, że uchwała nr (...) została zaskarżona z przekroczeniem terminu 6 tygodni wskazanego w art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali. Umknęło bowiem uwadze Sądu Okręgowego, że głosowanie nad sporną uchwałą przeprowadzono w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończono 20.05.2010r. Zgodnie z art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali, o treści uchwał podjętych w ten sposób, każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony na piśmie. Jak z kolei wynika z treści art. 25 ust 1 a ustawy o własności lokali, powództwo w trybie art. 25 ust 1 tej ustawy 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. Informacja o podjęciu uchwały nr (...) wpłynęła do powódki 7.06.2010r., a list polecony, zawierający pozew w tej sprawie został nadany w placówce pocztowej w dniu 16.07.2010r. (data stempla pocztowego na kopercie znajdującej się w załącznikach przy obwolicie akt). Stosownie do treści art. 165 § 2 kpc oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Słusznie więc twierdzi skarżąca, że uchwałę nr (...) zaskarżyła w terminie wskazanym w art. 25 ust 1 a ustawy o własności lokali.

Niezależnie jednak od zasadności podniesionego zarzutu w zakresie wadliwego uznania przez Sąd I instancji przekroczenia terminu do zaskarżenia spornej uchwały, ostatecznie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe. Prawidłowo bowiem Sąd ten ocenił, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i że wybudowanie nowej kotłowni leży w interesie właścicieli lokali. Prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił kwestie ewentualnego przekazania urządzeń kotłowni Wspólnocie i zasadność prezentowanej przez pozwaną argumentacji uniezależnienia się od kosztownego dostawcy ciepła jakim była (...) spółka z o.o. Oddział (...). Uzasadnieniem podjęcia kwestionowanej przez powódkę uchwały, było dążenie do zmniejszenia kosztów ogrzewania lokali Wspólnoty oraz kosztów ciepłej wody, jak również nie ponoszenie kosztów dostarczania ciepła internatowi, który nota bene w ogóle nie wchodzi w skład Wspólnoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego, słuszny jest pogląd Sądu I instancji, że skarżona przez powódkę uchwała, została podjęta w interesie właścicieli lokali zaś w okolicznościach sprawy niniejszej nie ma podstaw do przedkładania jedynie interesu powódki nad interes wszystkich pozostałych członków Wspólnoty. Powódka nie może narzucać Wspólnocie rozwiązań, które są wyłącznie dla niej korzystne, narażając jednocześnie pozostałych członków Wspólnoty

na ponoszenie większych niż uzasadnione kosztów, choćby związanych z dostarczaniem ciepła do obiektu nie należącego Wspólnoty. Poza tym podkreślić należy, że powódka w żaden sposób nie wykazała aby skarżona przez nią uchwała była nierzetelna, niecelowa bądź by uchwałę tę cechowała niegospodarność, a to na powódce spoczywał niewątpliwie ciężar dowodu w tym zakresie.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, apelację jako bezzasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 kpc.