

Sygn. akt I ACa 850/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wincenty Ślawnski

Sędziowie: SSA Anna Miastkowska (spr.)

SSO del. Dariusz Limiera

Protokolant: st. sekr. sąd. Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I C 1041/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) na rzecz E. O. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 850/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa E. O. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) o uchylenie uchwały, uchylił w całości uchwałę nr 5/2013 podjętą przez stronę pozwaną oraz zasądził od tej strony na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając wydane orzeczenie Sąd Okręgowy wskazał, że E. O. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł.

Pozwana Wspólnota dysponuje siecią telewizyjną wybudowaną kilkanaście lat temu przez firmę (...). Zbiorcza, która wycofała się ze świadczenia usług w 2006 roku pozabawiając budynek sygnału. W 2006 roku Wspólnota rozbudowała tę sieć oraz stworzyła ze swych funduszy (...). Do 2006 roku. Wspólnota korzystała z telewizyjnej anteny zbiorczej. Na poczet kosztów studia telewizyjnego właściciele poszczególnych lokali przekazywali środki finansowe zgodnie z corocznymi uchwałami Wspólnoty.

Na zebraniu właścicieli lokali które odbyło się w dniu 7 marca 2012 roku podjęto decyzję, iż z dniem 30 czerwca 2013 roku studio telewizyjne zostanie wyłączone z jednoczesnym rozwiązaniem umów z dostawcami kanałów TV.

W październiku 2012 roku (...) Sp. z o. o. w Ł. zaproponowała pozwanej Wspólnocie wykonanie prac związanych z ułożeniem kabla światłowodowego, który umożliwiłby świadczenie usług telekomunikacyjnych w przedmiotowym budynku.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 7 marca 2013 roku została przez Zarząd przedstawiona tylko oferta (...) Spółki z o.o. w Ł..

W dniu 24 kwietnia 2013 roku firma (...) Sp. z o. o. przedstawiła Zarządowi pozwanej Wspólnoty ofertę współpracy polegającej na wykonaniu podłączenia sieci L. do budynku z założeniem instalacji na koszt wykonawcy bez względu na ilość osób korzystających z usług firmy (opłata dla osób zainteresowanych 1 złotych za podłączenie oraz opłata stała za telewizję 19 złotych). W piśmie wskazano, że mieszkańcy, którzy nie zdecydują się na korzystanie z usług firmy (...), mają możliwość wyboru dostawcy. Wskazano również na możliwość wykorzystania istniejącego okablowania w budynku w celu uniknięcia budowy nowych pionów kablowych na kłatkach i jego odkupienie za 1 złoty z jednoczesnym nieodpłatnym, bezterminowym zapewnieniem podłączenia przez firmę do każdego mieszkania sygnału telewizyjnego powszechnie udostępnianego przez nadawców.

W odpowiedzi na powyższe pismo, Zarząd pozwanej Wspólnoty pismem z dnia 17 maja 2013 roku poinformował spółkę, że wyraża zgodę na wybudowanie przyłącza światłowodowego, określając warunki wykonania prac, przy czym nie wyrażono zgody m.in. na pobieranie energii elektrycznej z instalacji budynku oraz podłączenia ewentualnego uziemienia do jakichkolwiek innych instalacji i obiektów budynku.

Pismem z dnia 10 czerwca 2013 roku (...) Sp. z o. o. ponowiła propozycję współpracy, oferując dwie propozycje, z których pierwsza dotyczyła przyłączenia sieci L. w budynku oraz wykonania instalacji zgodnie z przesłaną wcześniej propozycją, a druga była ofertą odkupienia za 1 złoty istniejącej w budynku sieci oraz jej modernizacji na koszt spółki.

Zarząd Wspólnoty przeprowadził ankietę w której mieszkańcy mieli się wypowiedzieć co do operatora sieci kablowej, który miałby dostarczać sygnał telewizyjny do instalacji zbiorczej RTV.

W dniu 14 maja 2013 roku właściciele 23 lokali mieszkalnych usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości zwrócili się do Zarządu pozwanej Wspólnoty z prośbą o zwołanie zebrania Wspólnoty w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z wprowadzeniem operatora mającego dostarczać sygnał telewizyjny.

W piśmie z dnia 12 maja 2013 roku kilku właścicieli lokali mieszkalnych, w tym powódka E. O., zwróciło się do Zarządu pozwanej Wspólnoty z prośbą o wstrzymanie decyzji w zakresie podpisania umowy z operatorem telewizji kablowej, tj. z firmą (...) ze względu na niekorzystne warunki oferowane przez spółkę, wnioskowali też o zwołanie zebrania Wspólnoty i zaproszenie co najmniej trzech operatorów telewizji kablowych. Zwrócono również uwagę na ofertę firmy (...) Sp. z o. o.

W drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie do dnia 5 czerwca 2013 roku została podjęta uchwała nr 5/2013 w sprawie dostawy usług telewizji cyfrowej i analogowej. Uchwała upoważniała Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy na dostawę usług telewizyjnych od dnia 01.07.2013 roku według przedstawionej oferty przez firmę (...), tj. odbioru programów TV z dekodermem HD za cenę 31 złotych miesięcznie (pkt 1 uchwały) oraz stanowiła o przekazaniu nadpłaty z funduszu telewizyjnego Wspólnoty za 2012 oraz 2013 rok na dopłatę do należności mieszkańców za telewizję z zaznaczeniem, że do grudnia 2014 roku abonament będzie wynosić 25 złotych w skali miesiąca. Członkowie Wspólnoty przed podjęciem przedmiotowej uchwały zostali poinformowani o zakresie usług i opłacie, nie byli informowani o warunkach umowy, w tym o czasie jej trwania i przekazaniu instalacji do wyłącznego użytku spółce (...).

O fakcie podjęcia uchwały powódka została zawiadomiona pismem z dnia 6 czerwca 2013 roku.

W dniu 24 lipca 2013 roku pozwana Wspólnota zawarła z (...) Sp. z o. o. umowę, której przedmiotem było świadczenie przez spółkę usług telekomunikacyjnych na rzecz członków Wspólnoty przy wykorzystaniu istniejącej w budynku infrastruktury telekomunikacyjnej wskutek jej nieodpłatnego udostępnienia przez Wspólnotę na rzecz T. na zasadzie wyłączności. Na mocy umowy, (...) Sp. z o. o. zobowiązała się dostarczać od dnia 1 sierpnia 2013 roku do wszystkich lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty sygnał telewizji kablowej w dwóch określonych pakietach.

W umowie postanowiono również, iż T. może przekazać operatorstwo dowolnie wybranemu przez siebie podmiotowi z przejściem przez nowego operatora wszystkich zobowiązań i uprawnień wynikających z umowy.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z zobowiązaniem do korzystania z usług (...) przez Wspólnotę przez okres minimum 3 lat.

W sierpniu 2013 roku powódka uzyskała informację udzieloną przez firmę (...), że nie jest możliwe wykonanie usługi dostarczania sygnału telewizyjnego do jej lokalu z uwagi na stanowisko Zarządu Wspólnoty, który nie wyraził zgody na zainstalowanie publicznej sieci telekomunikacyjnej w budynku.

Pismem z dnia 31 stycznia 2014 roku pozwana Wspólnota powiadomiła powódkę oraz innych członków Wspólnoty, którzy nie wyrazili zgody na dostarczanie sygnału telewizyjnego przez firmę (...) o odłączeniu dostarczanego sygnału RTV i zwrocie poniesionych kosztów.

Po dokonaniu analizy materiału dowodowego Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w świetle przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

Powódka zarzuciła, iż uchwała ogranicza jej prawo do swobodnego odbioru różnych telewizji i zmusza mieszkańców Wspólnoty do korzystania z usług tylko jednego operatora, pozwana przed podjęciem zaskarżonej uchwały nie przedstawiła postanowień umowy jaką zamierza zawrzeć z firmą (...), Wspólnota nie miała nadto prawa do dysponowania nadwyżkami środków zgromadzonych przez poszczególnych właścicieli lokali na koncie funduszu telewizyjnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty te były uzasadnione.

Sąd ten zaznaczył, że uchwała została podjęta w sposób sprzeczny z treścią przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stosownie do powyższego przepisu uchwała wspólnoty mieszkaniowej udzielająca zgody zarządowi na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w tym na zawarcie umowy, winna określać postanowienia istotne podmiotowo i przedmiotowo oraz wskazywać podmiot, z którym umowa ma być zawarta. W przedmiotowej sprawie zaskarżona uchwała stanowiła jedynie o upoważnieniu Zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy według oferty przedstawionej przez firmę (...), (odbior programów TV z dekoderem HD za cenę 31 złotych miesięcznie) Uchwała nie określała natomiast żadnych przedmiotowo istotnych postanowień umowy, w tym okresu obowiązywania, zasad wypowiedzenia, możliwości zastąpienia spółki innym operatorem czy też upoważnienia do nieodpłatnego przekazania na rzecz T. istniejącej instalacji telewizyjnej. O tych postanowieniach członkowie Wspólnoty nie zostali powiadomieni przed podjęciem zaskarżonej uchwały. Tym samym zostali pozbawieni prawa do świadomego wyrażenia swojej woli, gdyż w istocie nie znali warunków umowy na zawarcie której wyrazili zgodę. Strona pozwana nie przedstawiła członkom Wspólnoty wszystkich ofert, pozbawiając ich prawa wyboru operatora sieci telewizyjnej i zmuszając do korzystania z usług jednego z nich.

Sąd I instancji podkreślił nadto, że właściciele lokali, tworzący z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, są uprawnieni do podejmowania uchwał jedynie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie może ingerować w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionych lokali. Dlatego Zarząd nie jest władny do podejmowania decyzji, samodzielnie, czy też w drodze uchwały członków wspólnoty, dotyczącej dostawy usług telekomunikacyjnych do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała naruszała również przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 ze zm.) na skutek przekazania na wyłączność instalacji telekomunikacyjnej w przedmiotowym budynku tylko jednemu operatorowi.

Jako sprzeczne z prawem Sąd ocenił postanowienie zawarte w pkt 2 zaskarżonej uchwały. Rozdysponowanie środkami przeznaczonymi na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, nie stanowiącymi własności wspólnoty oznaczało rozporządzenie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione.

Ostatecznie, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę w całości jako niezgodną z prawem oraz naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powyższy wyrok strona pozwana zaskarżyła w całości, zarzucając w apelacji naruszenie:

1. przepisu art. 25 w zw. z art. 18 ustawy o własności lokali i 22 ust. 2 ustawy poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 12 ust. 1, art., 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że zaskarżona uchwała nr 5/2013 jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali, gdyż zawarcie umowy o dostawę usług telewizyjnych dla członków Wspólnoty według przedstawionej właścicielom oferty spółki (...) nie należy do zakresu działalności wspólnoty mieszkaniowej w sytuacji, gdy instalacja telewizyjna we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. stanowi część wspólną nieruchomości i większość właścicieli we wspólnocie miała prawo zdecydować o wyborze operatora telewizyjnego, który jako jedyny skorzysta z tej instalacji;

2. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie zaskarżonej uchwały za sprzeczną z przepisami art. 30 ustawy o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z w/w przepisem w sytuacji, gdy podjęcie uchwały o zawarciu umowy o dostarczanie usług telewizyjnych przez jeden podmiot nie narusza przepisów ustawy, gdyż zawarcie takiej umowy nie uniemożliwia doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do budynku i w budynku, uniemożliwia jedynie korzystanie z tej konkretnej instalacji już istniejącej co do wykorzystania której właściciele lokali mieli prawo zdecydować, który operator będzie korzystał z instalacji;

3. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie zaskarżonej uchwały za sprzeczną z interesem powódki w sytuacji, gdy zaskarżona uchwała nie stoi na przeszkodzie, aby powódka zawarła umowę z innym operatorem telewizyjnym niż T.;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowej oceny dowodu w postaci zeznań członka Zarządu pozwanej Wspólnoty, M. L., w zakresie w jakim Sąd nie dał wiary tym zeznaniom, że nie było zgłoszeń ofert operatorów telekomunikacyjnych w określonym przez Wspólnotę terminie w sytuacji, gdy nie zostały przedstawione żadne dokumenty potwierdzające, że firma (...) przedstawiła projekt wybudowania przyłącza światłowodowego i sieci telewizyjnej w budynku - naruszenie powyższe ma znaczenie dla oceny, czy podjęcie zaskarżonej uchwały jest sprzeczne z interesem powódki, która należała na zawarcie umowy o dostarczanie sygnału telewizyjnego z firmą (...), która to firma chcąc zapewnić sygnał w budynku musiałaby wybudować nową instalację.

W konkluzji strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Pozwana załączyła do apelacji kserokopie szeregu dokumentów mających potwierdzać właściwość ostatniego zarzutu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Podzielając dokonane przez Sąd I instancji ustalenia i przyjmując je za własne, Sąd Apelacyjny stwierdził dodatkowo, na podstawie wyjaśnień udzielonych przez członka zarządu pozwanej Wspólnoty M. L. na rozprawie apelacyjnej, iż w dacie podejmowania przedmiotowej uchwały istniało założenie, że wszyscy właściciele lokali będą zainteresowani telewizją (...) i będą płacić za telewizję 31 zł. miesięcznie. Okolicznością niesporną pozostawał fakt, iż na zebraniu członków Wspólnoty poprzedzającym podjęcie uchwały została przedstawiona jedynie oferta powyższej firmy.

Świetle powyższych okoliczności oraz ustaleń dokonanych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, nie można się było zgodzić z zarzutami apelacji, zwłaszcza z zarzutem naruszenia przytoczonych przez stronę skarżącą przepisów ustawy o własności lokali. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu obrazy art. 233 § 1 k. p. c. stwierdzić należało, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zeznań M. L. o tyle była prawidłowa, że w aktach sprawy znajdowała się korespondencja kierowana przez firmę (...) do pozwanej Wspólnoty w sprawie oferty dotyczącej wykonywania usług telewizyjnych, pochodząca sprzed daty powzięcia przedmiotowej uchwały. Pierwsze pismo w tej kwestii zostało przesłane w październiku 2012 roku i zawierało warunki mogące być przedmiotem dalszych negocjacji. Negocjacje te były przy tym prowadzone w kwietniu i w maju 2013 roku, jakkolwiek na zebraniu członków Wspólnoty w marcu 2013 roku przedstawiono mieszkańcom jedynie ofertę firmy (...).

Powyższe przeczyło zeznaniom M. L., iż nie było propozycji wykonywania usług ze strony innych operatorów.

Kwestia ta nie pozostawała bez znaczenia dla oceny zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Nie podlega dyskusji fakt, co trafnie zaznaczono w apelacji, iż wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania uchwał w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu ale odnoszących się jedynie do części wspólnych nieruchomości. Na tej drodze wspólnota nie może ingerować w sferę uprawnień związanych z użytkowaniem poszczególnych lokali. Pojawia się zatem problem czy wspólnota jest władna do podjęcia decyzji, większością głosów jej członków, w przedmiocie osoby operatora dostarczającego sygnał radiowo telewizyjny do poszczególnych lokali i warunków wykonywania tej usługi. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przy rozważaniu tego zagadnienia należy rozróżnić dwie kwestie – jedną związaną z podejmowaniem decyzji w przedmiocie wykorzystywania instalacji znajdującej się poza lokalami mieszkalnymi i należącej do wspólnoty oraz drugą, dotyczącą dostarczania samego sygnału telewizyjnego w ramach poszczególnych lokali. Nie ulega wątpliwości, że wspólnota może podejmować większością głosów decyzje odnośnie wykorzystywania wspólnej instalacji o ile zostaną spełnione inne przesłanki warunkujące ich ważność o czym będzie mowa poniżej. Wspólnota nie ma natomiast uprawnień, w ocenie Sądu II instancji, do narzucania warunków odbioru sygnału telewizyjnego, w tym osoby operatora, poszczególnym właścicielom poprzez podłączanie sygnału do mieszkań i pobieranie opłat a taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Powódka była bowiem obciążana przez pewien okres płatnościami za sygnał telewizji (...) w swoim lokalu mimo, że nie wyrażała zgody na tego rodzaju usługę. W tym więc znaczeniu była zmuszona do korzystania z tych usług co naruszało jej interesy jak to słusznie przyjął Sąd I instancji. Przedmiotowa uchwała zakładała tego rodzaju rozwiązanie, została bowiem podjęta z założeniem, że będzie dotyczyć wszystkich właścicieli lokali.

Niezależnie od powyższego interes powódki został nadto naruszony poprzez niewłaściwy, w ocenie Sądów obu instancji, sposób podjęcia uchwały co odnosiło się również do wykorzystywania instalacji wspólnej. Strona powodowa zasadnie bowiem zarzuciła, że członkom Wspólnoty nie zostały przedstawione oferty innych operatorów, w tym firmy (...). Pozwana Wspólnota nie zaprzeczyła, iż na zebraniu poprzedzającym podjęcie zaskarżonej uchwały została jedynie przedstawiona oferta firmy (...), mimo, że warunki dotyczące dostawy usług przekazała zarządowi również firma (...). Zarząd Wspólnoty nie zwołał też zebrania członków Wspólnoty dla wyjaśnienia wątpliwości dotyczących oferty firmy (...) i rozpatrzenia innej oferty, mimo wniosku niektórych właścicieli. Dodać też należy, że członkowie wspólnoty nie zostali poinformowani o konkretnych warunkach na jakich miało dojść do podpisania umowy z firmą (...), w tym dotyczących okresu obowiązywania umowy, sposobu wypowiedzenia czy też rozwiązań w zakresie dysponowania instalacją znajdującą się w budynku. Tego rodzaju postanowienia nie znalazły również wyrazu w przedmiotowej uchwale co dawało podstawę Sądowi Okręgowemu do trafnego stwierdzenia, że uchwała miała zbyt blankietowy charakter nie zawierając najbardziej istotnych postanowień przedmiotowych i podmiotowych przyszłej

umowy do zawarcia której upoważniała członków Zarządu. Samo stwierdzenie, że umowa będzie zawarta ze spółką (...) według oferty przedstawionej przez operatora, to jest dotyczącej odbioru TV z dekoderm HD za określoną cenę było zbyt ogólne, zwłaszcza, że inne postanowienia o znacznej doniosłości zostały zawarte dopiero w podpisanej później umowie. Powódka (podobnie jak pozostali członkowie Wspólnoty) została pozbawiona prawa wyboru firmy dostarczającej sygnał telewizyjny, nie miała też wystarczającej wiedzy na temat warunków umowy.

Strona pozwana w żadnym też wypadku, z przyczyn wskazanych przez Sąd I instancji, nie mogła decydować o przeznaczeniu nadpłaty z funduszu telewizyjnego, stanowiącej własność każdego członka Wspólnoty. Pozwana niejako zgadzając się z tym poglądem zwróciła powódce kwotę z tytułu nadpłaty, przy czym nadal popierała stanowisko w przedmiocie zmiany zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia powództwa odnoszącego się zarówno do punktu pierwszego jak i drugiego uchwały.

Można było również stanąć na stanowisku, że przedmiotowa uchwała nie respektowała postanowień przytoczonej przez Sąd Okręgowy ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych, z tym, że argumenty przywołane na poparcie tego stanowiska miały, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wtórny charakter wobec innych naruszeń omówionych wyżej. Dodać też należy, że wbrew temu co podniosła strona skarżąca, powódka nie może korzystać z usług innego operatora wobec niemożności udostępnienia temu operatorowi instalacji znajdującej się poza lokalem powódki.

Ostatecznie z podanych wyżej przyczyn zaskarżone orzeczenie było prawidłowe. Dlatego Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k. p. c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do treści art. 98 § 1 k. p. c. w zw. z art. 108 § 1 k. p. c. i art. 391 § 1 k. p. c.