

Sygn. akt I ACa 785/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowicz
Sędziowie	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.) SSA Bogusław Suter
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. F., I. P., E. F. i V. J.**

przeciwko **(...)przy ul. (...) w L.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 22 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 194/17

oddala apelację.

(...)

Sygn. akt I ACa 785/17

UZASADNIENIE

Powodowie L. F., E. F., V. J. i I. P., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej (...) przy ul. (...) w L., domagali się uchylenia uchwały nr (...), podjętej na zebraniu w dniu 23 lutego 2017 r., w sprawie rezygnacji z korzystania z instalacji gazowej w budynku tej Wspólnoty Mieszkaniowej. Ponadto, wnosili o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami wyodrębnionych lokali o nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L.. W dniu 23 lutego 2017 r. została podjęta przez Wspólnotę uchwała nr (...), na mocy której zrezygnowano z korzystania z instalacji gazowej w budynku przy ul. (...) w L., co stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu

nieruchomością wspólną i pozostaje w sprzeczności z interesami właścicieli lokali wyposażonych w instalację gazu ziemnego. Ponadto, zaskarżona uchwała narusza § 157 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), zgodnie z którym niedopuszczalne jest korzystanie z butli gazowych w budynkach, które są podłączone do sieci z gazem ziemnym. Dodatkowo podnieśli, że instalacja gazowa nie stanowi części wspólnej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali, lecz jest częścią odrębnych nieruchomości lokalowych. Z tego też względu, uchwała ta narusza ich prawo własności.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że powołany przez powodów przepis § 157 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie wprowadza pierwszeństwa wykorzystywania instalacji gazu ziemnego. W omawianym przypadku mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której pierwszym rodzajem gazu funkcjonującym w budynku był gaz butlowy. Ogół mieszkańców nie wyrażał natomiast zgody na instalację gazu ziemnego. Z tego też względu, uchwała o zaprzestaniu korzystania z instalacji gazu ziemnego na rzecz gazu butlowego jest zgodna z prawem.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 22 czerwca 2017 r. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. oraz zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę po 157 zł tytułem kosztów procesu.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że powodowie L. F. i E. F. są właścicielami - na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej - odrębnej nieruchomości, lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 71,61m² w budynku mieszkalnym Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Powódki I. P. i V. J. są współwłaścicielkami odrębnej nieruchomości, lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 50,58m² w przedmiotowym budynku mieszkalnym, z wielkością udziału w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nadto, I. P. jest także właścicielem odrębnej nieruchomości w tym budynku, a mianowicie lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 37,70m², z wielkością udziału w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali

W budynku przy ul. (...) w L. jest wyodrębnionych 20 lokali mieszkalnych.

W 1992 r. zostało doprowadzone do tej nieruchomości złącze gazu ziemnego. Doprowadzenie instalacji gazowej do poszczególnych lokali odbywało się indywidualnie, na wniosek poszczególnych właścicieli. Wolę podłączenia instalacji gazowej wyraziło wówczas 4 właścicieli lokali.

Decyzją nr (...) z dnia 20 grudnia 1993 r. udzielono, na wniosek I. P., pozwolenia na budowę wewnętrznej instalacji gazowej w mieszkaniu nr (...) w budynku przy ul. (...) w L..

Decyzją nr (...) z dnia 12 kwietnia 1994 r., na wniosek ZB Administracji (...) w L., udzielono pozwolenia na budowę wewnętrznej instalacji gazowej w mieszkaniu nr (...).

Decyzją nr (...) z dnia 19 maja 1998 r. udzielono pozwolenia na budowę i zatwierdzono projekt budowlany na wykonanie robót budowlanych, polegających na budowie wewnętrznej instalacji gazowej w mieszkaniu nr (...).

(...) położonej przy ul. (...) w L. powstała w 1994 r. Od momentu powstania wspólnoty część lokali mieszkalnych była zaopatrzona w instalację gazową propan – butan (tj. gaz butlowy), a część lokali w gaz ziemny.

W protokole kontroli stanu technicznego instalacji gazowej w przedmiotowym budynku z grudnia 2014 r. kontroler wnioskował (ponawiając częściowo wnioski protokołów z grudnia 2007 r. i 2013 r.) o zlikwidowanie instalacji gazu propan – butan w mieszkaniach nr (...). Na skutek zaleceń pokontrolnych, właściciele wskazanych lokali zlikwidowali instalację gazu propan – butan.

W protokole kontroli stanu technicznego instalacji gazowej z grudnia 2016 r. kontroler wnioskował (ponawiając wnioski protokołu kontroli z 3 grudnia 2011 r.) o zlikwidowanie instalacji gazu propan – butan w mieszkaniach nr (...). Właściciele wskazanych lokali zostali wówczas poinformowani o zaleceniach pokontrolnych. Na skutek tych zaleceń, (...) Sp. z o.o. w L. wysłał do właścicieli mieszkań wezwania do likwidacji butli propan – butan.

Aktualnie w budynku przy ul. (...), w jednej klatce 11 lokali zasilanych jest gazem propan – butan, zaś w drugiej klatce 3 mieszkania gazem ziemnym. W pozostałych lokalach instalacja gazowa została zastąpiona instalacją indukcyjną bądź elektryczną.

W dniu 23 lutego 2017 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr(...), w ramach której postanowili, że Wspólnota przy ul. (...) w L. rezygnuje z korzystania z instalacji gazu ziemnego (punkt 1) oraz że lokale mieszkalne dotychczas wyposażone w instalację gazu ziemnego dokonają jej zamknięcia i do celów przygotowania posiłków będą korzystały z gazu butlowego propan – butan lub energii elektrycznej (punkt 2).

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, których wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania, jak też miarodajnych i logicznych zeznaniach J. D., D. G., D. B., P. C., B. Z., powoda L. F. i członka zarządu pozwanej wspólnoty E. G.. Świadcowie oraz strony relacjonowali odnośnie faktów im wiadomych, w związku z ich członkostwem we Wspólnocie. Brak jest podstaw do odmówienia wiarygodności ich zeznaniom.

Mając na względzie treść § 157 ust. 5 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym zabrania się stosowania w jednym budynku instalacji gazu płynnego i gazu z sieci gazowej, Sąd stwierdził, że spór między powodami i pozwaną sprowadzał się do oceny, która z tych instalacji (propan-butan, czy gazu ziemnego) w opisanym stanie faktycznym winna zostać zlikwidowana. Pozwana stała przy tym na stanowisku, że decyzja w tym przedmiocie należy do większości ogółu właścicieli lokali Wspólnoty, co znalazło odzwierciedlenie w podjętej dnia 23 lutego 2017 r. uchwale nr (...).

Rozważając kwestię, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu, Sąd Okręgowy zauważył, że funkcjonująca w przedmiotowym budynku instalacja gazowa zasilana gazem ziemnym sieciowym umożliwia podłączenie wszystkich lokali w tym budynku. Złącze gazu ziemnego zostało doprowadzone do nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. w 1992 r. (zanim powstała Wspólnota), zaś budowa wewnętrznych instalacji gazowych w lokalach powodów, tj. o nr (...) odbyła się na podstawie indywidualnych decyzji nr (...) z dnia 20 grudnia 1993 r., nr (...)z dnia 12 kwietnia 1994 r. oraz nr (...) z dnia 19 maja 1998 r.

Mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ludziom i mieniu, Sąd uznał, że pozostawienie swobody poszczególnym mieszkańcom, którzy w lokalach używają butli gazowych, niesie za sobą większe ryzyko niebezpieczeństwa, niż podłączenie ich lokali do instalacji gazu ziemnego. Podkreślił, że instalacja gazu ziemnego pozostaje pod kontrolą przedsiębiorstwa przesyłowego. Stanowisko to jest tym bardziej zasadne, jeśli zważy się, że wyniki poszczególnych kontroli stanu technicznego na przestrzeni lat 2007 – 2016 r. skutkowały zaleceniami likwidacji instalacji gazu propan – butan.

Zdaniem Sądu, na kwestię wyboru instalacji gazowej określonego typu w budynku przy ul. (...) w L. nie powinna mieć wpływu tylko wysokość ewentualnych kosztów związanych z jej zmianą, lecz przede wszystkim konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ludziom i mieniu. Z tego też względu, za zbędne uznał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia kosztów dostosowania instalacji gazowych w poszczególnych lokalach.

Wskazał przy tym, że zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 414) w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, decyzję o usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, wydaje organ nadzoru budowlanego.

Uznając zatem roszczenie powodów za uzasadnione, Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach procesu orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie:

I. przepisów prawa materialnego:

- 1) art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, poprzez błędne uznanie, że zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.
- 2) § 157 ust. 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez błędne uznanie, że w budynku pozwanej Wspólnoty to gaz butlowy winien być usunięty, a nie gaz ziemny, podczas gdy przepisy te nie stanowią podstawy do takiego rozróżnienia;
- 3) § 177 ww. rozporządzenia poprzez uznanie, że gaz butlowy znajdujący się w budynku pozwanej wspólnoty jest niebezpieczny, co uzasadnia konieczność jego usunięcia i stosowania gazu ziemnego w budynku, a w konsekwencji czyni zaskarżoną uchwałę niezgodną z zasadami prawidłowego zarządu;

II. przepisów prawa procesowego:

- 4) art. 228 § 1 i 2 k.p.c. - poprzez błędne przyjęcie za fakt powszechnie znany i nie wymagający dowodu, że instalacja gazowa zasilana gazem ziemnym jest bezpieczniejsza od instalacji zasilanej gazem butlowym.
- 5) art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez naruszenie zasady swobody oceny dowodów i dokonanie błędnej oceny dowodów z dokumentów, tj. protokołów rocznych przeglądów instalacji gazowych, wyrażającej się uznaniem zaleceń osoby kontrolującej za wiążącej, podczas gdy nie ma ona uprawnień do nakładania wiążących poleceń oraz pominięciem faktu stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej zasilanej gazem ziemnym.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje według norm przepisanych

Ponadto, wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność wyceny kosztów budowy instalacji gazu ziemnego do lokali znajdujących się w budynku pozwanej wspólnoty oraz kosztów zmiany rodzaju instalacji w indywidualnych lokalach.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej nie jest uzasadniona, albowiem zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Na wstępie wypada podkreślić, że ustawa o własności lokali nie reguluje uprawnień i obowiązków członka wspólnoty ze względu na przysługującą mu własność lokalu, odsyłając w art. 1 ust. 2 – w zakresie nie uregulowanym w tej ustawie, do przepisów kodeksu cywilnego. W świetle zatem art. 140 k.c., treść własności nieruchomości lokalowej polega na prawie do (z wyłączeniem innych osób) korzystania, pobierania pożytków, innych dochodów, posiadania i prawie do rozporządzania lokalem, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie powodowie bezsprzecznie korzystają z instalacji gazu ziemnego zgodnie z prawem, a inaczej mówiąc legalnie. Wewnętrzne instalacje gazowe w lokalach, stanowiących obecnie własność powodów, wykonane zostały na podstawie pozwoleń zawartych w ostatecznych decyzjach administracyjnych, wydanych zgodnie z wówczas obowiązującym prawem i przez uprawnione do tego organy. (...) te zostały odebrane przez dostawcę gazu ziemnego jako spełniające wszystkie warunki techniczne.

Tym samym prawo do korzystania z nieruchomości lokalowej, w przypadku lokali powodów obejmuje także prawo do korzystania z dostaw gazu ziemnego, z wykorzystaniem wewnętrznej instalacji gazowej służącej wyłącznie do ich użytku. Z tego też względu, instalacje wewnętrzne gazu ziemnego nie są urządzeniem stanowiącym przedmiot współwłasności przymusowej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Powyzsza konstatacja prowadzi do wniosku, że uchwała właścicieli lokali nie może pozbawiać powodów prawa do korzystania z dostaw gazu ziemnego poprzez zakazanie im korzystania z instalacji służącej do tego celu, ponieważ uchwały właścicieli mogą dotyczyć wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ustawy). Właściciele lokali nie mogą natomiast podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w sferę uprawnień właścicieli poszczególnych lokali (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08), a taki charakter ma bez wątpienia zaskarżona uchwała.

Przedmiotowa uchwała właścicieli nie tylko zatem narusza interesy powodów jako właścicieli odrębnych lokali, ale przede wszystkim jest niezgodna z przepisami prawa, ponieważ wykracza poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokali. W tym stanie rzeczy, bezprzedmiotowe okazało się rozpoznawanie zarzutów skarżącej, podniesionych w skardze apelacyjnej, gdyż nie dotyczyły one zasadniczej kwestii, a mianowicie zgodności uchwały z przepisami ustawy o własności lokali.

Prawo własności nieruchomości lokalowej (tak, jak każde prawo własności) nie jest prawem absolutnym. Uprawnienia właścicielskie muszą bowiem być wykonywane w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz w sposób zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. W polskim porządku prawnym występują liczne ograniczenia prawa własności, w tym także ograniczające prawo do korzystania z rzeczy. Przykładem tego typu ograniczenia jest m.in. przywoływany przez Sąd Okręgowy przepis art. 66 ust. 1 pkt. 2 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Przytoczone unormowanie jednoznacznie wskazuje przesłanki, organ i tryb postępowania, w którym można, zgodnie z zasadą praworządności, nałożyć na właściciela lokalu mieszkalnego obowiązki, bądź zakazy ograniczające jego prawo do korzystania z lokalu. W przypadku wydania stosownej decyzji przez organ nadzoru budowlanego, Wspólnota Mieszkaniowa będzie działała na podstawie wiążącej ją decyzji administracyjnej i w tych okolicznościach nie będzie konieczne podejmowanie przez nią jakiegokolwiek uchwały w tym przedmiocie; chyba, że dotyczącej pokrycia kosztów całego przedsięwzięcia, o ile oczywiście będzie ono związane z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)