

Sygn. akt I ACa 136/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Monika Koba (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gierczak SA Mirosław Ożóg
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 r. w Gdańsku na rozprawie
sprawy z powództwa J. B. (1) i J. B. (2)
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) (...) w E.
o uchylenie uchwały
na skutek apelacji pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu
z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 290/13
oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 136/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. B. (1) i J. B. (2) wniesli o uchylenie uchwały numer (...) z dnia 2 sierpnia 2013 r., podjętej przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) - (...) w E., argumentując, iż uchwała jest niezgodna z art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej ustawą lub u.w.l.), naruszając interes powodów w zakresie obciążenia ich kosztami instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w sytuacji gdy korzystają oni z alternatywnego systemu ogrzewania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) (...) w E. domagała się oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy w Elblągu wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 r. uchylił w stosunku do powodów J. B. (1) i J. B. (2) uchwałę numer 6 z dnia 2 sierpnia 2013 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w E., w tej jej

części, która objęta jest treścią § 1 punkt 3; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ulicy (...). W 2011 r. wykonali w swoim lokalu prace modernizacyjne, wymieniając instalacje elektryczną i hydrauliczną, położyli nowe podłogi i glazurę w łazience. Powodowie posiadają w lokalu zainstalowaną własną instalację centralnego ogrzewania, stąd nie są zainteresowani podłączeniem ich lokalu do instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku, które są realizowane w oparciu o zaskarżoną uchwałę.

W dniu 2 sierpnia 2013 r. pozwana Wspólnota w uchwale nr (...) wyraziła zgodę na wykonanie instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku od węzła cieplnego do skrzynek pomiarowych zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych, 2. wyraziła zgodę na wykonanie instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody na koszt własny w mieszkaniach nieposiadających tych instalacji, 3. ustaliła opłatę od 1 grudnia 2013 r. w wysokości 1,40 zł od m² powierzchni użytkowej nieruchomości na okres 72 miesięcy za wykonanie przez (...) Przedsiębiorstwo (...), instalacji określonej w punkcie 1. Harmonogram spłat stanowił załącznik do uchwały.

Roboty budowlane objęte uchwałą są realizowane w oparciu o umowę zawartą pomiędzy pozwaną Wspólnotą a (...) Spółką z o.o. w E.. Przedmiotem umowy jest wykonanie przyłącza ciepłowniczego do obiektu oraz węzła cieplnego dla potrzeb cieplnych budynku (na koszt wykonawcy) i odbiorczych instalacji wewnętrznych c.o. i c.w.u. (na koszt właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę - spłata przez sześć lat w ratach po 1.770 zł miesięcznie, w tym na powodów przypada kwota 85,82 zł miesięcznie). W częściach wspólnych nieruchomości nie będzie zainstalowanych grzejników.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez strony do akt sprawy oraz fakty bezsporne przyznane przez strony w toku postępowania.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego należało zdaniem Sądu I instancji rozważyć, czy zaskarżona uchwała narusza interesy powodów bądź czy jest sprzeczna z przepisami prawa, bowiem powodowie naprowadzali, że – po pierwsze - narusza ona ich interesy, a to z tej przyczyny, że zmusza ich do partycypacji w kosztach instalacji co. i c.w.u., z której nie będą korzystać i - po drugie - nie uwzględni przepisu art. 12 ustawy.

Wskazał Sąd Okręgowy że § 1 zaskarżonej uchwały odnosi się do trzech kwestii, a mianowicie do wyrażenia zgody na wykonanie instalacji poza lokalami mieszkalnymi (punkt 1), do wyrażenia zgody na wykonanie instalacji w lokalach mieszkalnych (punkt 2) i wreszcie do ustalenia opłaty, która obciąża każdego właściciela lokalu dotyczącej wykonania instalacji c.o. i c.w.u (punkt 3). Mając na uwadze ten stan rzeczy Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zaskarżona uchwała odnosi skutek wobec powodów treścią zawartą w jej § 1 punkt 3, bowiem ustalono w nim opłatę za wykonanie instalacji wewnętrznych c.o i c.w.u. Pozostałe dwie kwestie objęte treścią § 1 punkt 1 i punkt 2 zaskarżonej uchwały pośrednio także dotyczą powodów, niemniej jednak nie są oni zobligowani w oparciu o ten fragment uchwały do ponoszenia jakichkolwiek świadczeń pieniężnych czy wykonania robót remontowych w swoim lokalu mieszkalnym. Podkreślił też Sąd, że treść § 1 punkt 1 i punkt 2 zaskarżonej uchwały odnosi się do wszystkich właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę, a zatem także i do tych, którzy zamierzają w swoich lokalach wykonać instalacje c.o. i c.w.u., przy czym, co oczywiste, wpierv muszą być wykonane roboty objęte treścią § 1 punkt 1 uchwały polegające na wykonaniu (na koszt (...) Spółki z o.o. w E.) przyłącza ciepłowniczego do budynku i węzła cieplnego w budynku. Uchylenie uchwały także w części zawartej w § 1 punkty 1 i 2 nastąpiłoby z oczywistą szkodą dla pozostałych właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę, bowiem unicestwiłoby możliwość wykonania prac objętych umową zawartą z wymienioną Spółką i tym samym pozbawiłoby właścicieli lokali możliwości korzystania z c.o. i c.w.u. dostarczanych przez tę Spółkę. Pozostawienie w mocy prawnej w/w postanowień zaskarżonej uchwały nie godzi w interesy powodów, bowiem, z ich punktu widzenia, co akcentowali w sprawie, istotne jest, aby nie uczestniczyć finansowo w wykonaniu przedmiotowych instalacji cieplnych, nie negowali zaś potrzeby i celowości ich wykonania w budynku na potrzeby pozostałych właścicieli lokali. Ważne jest też i to, że roboty związane z wykonaniem instalacji są prowadzone w ten sposób, że nie odbywają się w poszczególnych lokalach mieszkalnych, dopiero każdy właściciel lokalu, na swój koszt,

wykonuje prace budowlane w swoim lokalu korzystając z wykonanych już instalacji c.o i c.w.u., znajdujących się w kominie przylegającym do każdego lokalu.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie w jakim nie dotyczyło punktu trzeciego zaskarżonej uchwały.

Sąd I Instancji uznał natomiast, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów przez zobligowanie ich do finansowego udziału w wykonaniu przedmiotowych instalacji c.o i c.w.u, pomimo że posiadają oni własne źródło ciepła wykonane kilka lat temu i z tego powodu nie zamierzają korzystać z tych instalacji, co łączyłoby się ponadto z koniecznością remontu mieszkania.

Stwierdził także, że uchwała w tej części jest niezgodna z art. 12 ust. 2 ustawy, bowiem wykonanie instalacji nie stanowi kosztu zarządu nieruchomością wspólną polegającego na utrzymaniu tej nieruchomości. Wykonanie remontu rozumianego jako budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła cieplnego i odbiorczych instalacji wewnętrznych nie jest związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a jedynie z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli z ich lokali mieszkalnych. Wskazał Sąd, że przewody centralnego ogrzewania i przewody doprowadzające ciepłą wodę bieżącą w kominie, są prowadzone z piwnicy osobno do każdego mieszkania (ich zakończenie ma miejsce w przewodzie kominowym), nie będą ogrzewane za pomocą tych przewodów klatki schodowe i inne pomieszczenia wspólne (oświadczenie pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013 r. i pismo pozwanej z dnia 2 grudnia 2013 r. str. 4, karta 78). W omawianej problematyce sprawy Sąd zwrócił uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, Lex nr 500188, z którego wynika, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Uchwały podejmowane w trybie art. 23 ustawy dotyczyć mogą zatem jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych. W tej sprawie korzystanie z instalacji cieplnej objętej zaskarżoną uchwałą odbywać się będzie przez tych właścicieli lokali, którzy są zainteresowani tym źródłem ciepła i ciepłej wody użytkowej, zatem tylko oni powinni partycypować w kosztach, o jakich mowa w uchwale.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, wywodząc od niego apelację i zaskarżając je w punkcie pierwszym, w zakresie w jakim powództwo zostało uwzględnione zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali przez ich niewłaściwą wykładnię sprowadzającą się do uznania, że wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. nie stanowi kosztu zarządu nieruchomością wspólną, polegającego na utrzymaniu nieruchomości wspólnej, gdyż według Sądu budowa nowych instalacji jest związana jedynie z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli z ich lokali mieszkalnych, przy czym pionny (części wspólne instalacji) mogą być wykorzystane także przez powodów, ponadto części wspólne instalacji ogrzewają całą piwnicę, w tym pomieszczenie piwniczne powodów, wspólną pralnię znajdującą się w piwnicy, w części też mieszkania – poprzez nagrzewane, zamknięte przewody kominowe, w których przebiega instalacja – a więc wykonanie instalacji odnosi się także do tych części wspólnych nieruchomości, co winno skutkować potraktowaniem kosztu jej realizacji jako kosztu zarządu nieruchomością wspólną,

2. art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów i z tego względu możliwym jest zaskarżenie jej do sądu, podczas gdy w istocie przedmiotowa uchwała zapewnia dbałość o ich interesy w aspekcie długofalowym, ponieważ zabezpiecza powodów możliwość podłączenia ich lokalu do sieci miejskiej w przyszłości, a w części służy także im od momentu zrealizowania (w zakresie ogrzewania piwnic, pralni, a częściowo mieszkań),

- naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 231 i art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie w ustaleniach faktycznych wpływu instalacji na bezpośrednie ogrzewanie części wspólnych budynku

(piwnic i pralni), a pośrednio wszystkich lokali mieszkalnych, w tym lokalu powodów (poprzez ogrzewane zacopowane przewody kominowe, w których biegnie instalacja grzewcza).

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów za instancję odwoławczą wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej odrzucenie (treść pisma wskazuje jednak, że właściwym według nich byłoby oddalenie apelacji).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając przedmiotową sprawę, Sąd ad quem stwierdził, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, na podstawie których wyprowadził co do zasady właściwe wnioski prawne, które Sąd odwoławczy podzielił, przyjmując za podstawę także dla własnego rozstrzygnięcia, z zastrzeżeniami wynikającymi z poniższych rozważań.

Sąd Apelacyjny podzielił zasadniczy pogląd Sądu I instancji, że nie należy obciążać powodów obowiązkiem zapłaty za wykonanie instalacji wewnętrznych c.o i c.w.u. Nie sposób zaakceptować jednak całości motywów rozstrzygnięcia, bowiem w ocenie Sądu odwoławczego, przedmiotowe instalacje – wbrew stanowisku Sądu a quo - mają charakter części wspólnej. W orzecznictwie sądowym ugruntowało się bowiem, że infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli lokali jako własność przymusowa (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2012 r., sygn. I ACa 970/12, LEX nr 1312022).

Co do zasady więc, obciążenie powodów kosztami wykonania instalacji w części, w jakiej instalacja ta znajduje się na nieruchomości wspólnej, nie narusza ani art. 12 ustawy o własności lokali, ani art. 14 tej ustawy, jak to wadliwie przyjął Sąd Okręgowy. Stosownie bowiem do treści art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Obciążenie powodów kosztami partycypowania w kwestionowanej inwestycji wykonania nowych instalacji nastąpiło zaś w kwestionowanej uchwale właśnie stosunkowo do przypadającego im udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej. Z kolei w myśl art. 14 pkt 1 ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Wprawdzie w orzecznictwie wyrażono pogląd, że treść przepisu art. 14 pkt 1 u.w.l. nie może być interpretowana w sposób rozszerzający (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 28 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 1/13, LEX nr 1353928, dotyczący wprowadzenia instalacji centralnej ciepłej wody), stanowisko to jednak ocenić należy jako błędne. Katalog z przepisu art. 14 ustawy ma bowiem charakter otwarty, a przyjęcie ściśle literalnej wykładni punktu 1 i ograniczenie wskazanego tam zakresu czynności wyłącznie do remontów i bieżących napraw prowadziłoby do nieracjonalnego wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może dokonywać żadnych inwestycji na nieruchomości wspólnej. Należy zatem ocenić jako trafną przywołaną w apelacji opinię Sądu Apelacyjnego w Lublinie, wyrażoną w wyroku z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 106/13 (LEX nr 1353786), że pozycje wymienione w art. 14 u.w.l. są jedynie przykładowym wyliczeniem, do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu, przy czym za koszt taki można uznać koszt instalacji nowego systemu grzewczego (podobnie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie I ACa 972/11, LEX nr 1171260).

W konsekwencji przyjąć trzeba, że co do zasady wspólnota mieszkaniowa mogłaby obciążać kosztami wykonania instalacji na nieruchomości wspólnej właścicieli lokali - stosownie do ich udziałów. Jednocześnie zważyć należy, że nie ma racji Sąd I instancji, odwołując się w realiach niniejszej sprawy do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. w sprawie II CSK 600/08 (LEX nr 500188), według tezy którego właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Zaskarżona uchwała w żaden sposób nie

ingeruje bowiem w prawo własności lokalu należącego do powodów – mają oni jedynie możliwość, a nie obowiązek, przyłączenia go do sieci miejskiej, zaś obciążenie ich kosztami takiej inwestycji stanowi naruszenie ich interesów finansowych, nie narusza natomiast prawa odrębnej własności lokalu.

Odnosząc wcześniejsze uwagi do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, Sąd Apelacyjny uznał, że obciążenie powodów kosztami inwestycji stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej nie może dotyczyć sytuacji takiej, jak zaistniała w niniejszej sprawie, gdy powodowie mają alternatywny system ogrzewania i nie zamierzają w ogóle korzystać z nowych instalacji. Istotą rozpoznawanego w sprawie problemu było bowiem to, czy powodowie powinni zostać obciążeni kosztami dokonywanych przez Wspólnotę inwestycji, skoro mają autonomiczny system ogrzewania, czy można przyjąć, że w jakimkolwiek zakresie z nowej inwestycji skorzystają, a jeżeli tak, czy zakres ich obciążenia kosztami inwestycji nie powinien być inny.

W kontekście przedstawionych zagadnień zważyć należy, że apelująca Wspólnota twierdzi, że realizacja zaskarżonej uchwały służyć będzie wszystkim mieszkańcom Wspólnoty, także powodom (zob. odpowiedź na pozew, k. 54), nie wyjaśnia jednak, na czym owe korzyści z realizacji uchwały poprzez wykonanie instalacji miałyby w ich wypadku polegać. Wspólnota podnosi też, że powodowie będą pośrednio z nowego systemu korzystać, gdyż zwiększy się komfort cieplny budynku i samego lokalu (zob. pismo pozwanej z dnia 2.12.2013 r., k. 80 oraz uzasadnienie apelacji, k. 116). Okoliczność ta nie została jednak w żaden sposób wykazana – ani w postępowaniu przed Sądem I instancji, ani na etapie postępowania apelacyjnego. Pozwana nie złożyła nawet żadnych wniosków dowodowych w celu jej wykazania. Co więcej, z oświadczenia Wspólnoty przed Sądem Okręgowym wynika, że na częściach wspólnych nie mają być zainstalowane żadne grzejniki, a instalacja c.o. i ciepłej wody jest odrębna dla każdego lokalu (vide: w/w pismo pozwanej, k. 78), co dodatkowo przemawia za brakiem wpływu realizowanej inwestycji na ogólny komfort cieplny budynku. Natomiast jeśli wpływ taki w jakimś zakresie występuje to skarżąca nie wykazała wbrew treści art.232 kpc w zw z art.6 kc żadnej aktywności dowodowej w tym zakresie, co implikuje wniosek, że zarzuty apelacji oparte są na nieudowodnionych twierdzeniach. W takim stanie rzeczy nie sposób akceptować zarzutu naruszenia art.233 kpc i 231 kpc przez pominięcie, iż komfort cieplny lokalu powodów po zrealizowaniu inwestycji ulegnie zwiększeniu skarżąca nie wykazała bowiem tej okoliczności, a Sąd Okręgowy nie miał podstaw do stosowania domniemań w tym zakresie. Podkreślenia wymaga, iż skarżąca nie wniosowała o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, a nie ma żadnych podstaw do konstruowania domniemań co do okoliczności faktycznych wymagających wiedzy specjalnej.

Nadto podkreślić należy, że powodowie w ramach spornej inwestycji nie mają zamontowanych w swoim lokalu wodomierzy i ciepłomierzy. Ci właściciele lokali, którzy zamierzają korzystać z nowego systemu ogrzewania, mają zamontowane ciepłomierze w piwnicach, wodomierze zaś - w lokalach. Ich koszt jest uwzględniony w kosztach inwestycji, którym obciążeni są wszyscy członkowie Wspólnoty, w tym powodowie (zob. pismo pozwanej z dnia 2.12.2013 r., k. 78 oraz oświadczenie pełnomocnika powodów na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 maja 2014 r., k. 140). Tymczasem w orzecznictwie przyjęto, iż montaż czy wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, służących do rozliczania zużycia ciepła i wody w danym lokalu, nie są związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. I ACa 222/13, LEX nr 1369389 - instalacja wodna i grzewcza w części służącej doprowadzeniu wody i ciepła do poszczególnych lokali, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła do lokalu, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Okoliczność, że urządzenia pomiarowe są fizycznie położone na zewnątrz poszczególnych lokali, nie może przesądzać o ustaleniu granic nieruchomości wspólnej. W świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. istotne jest bowiem to, czy urządzenia te służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali). W takim zatem zakresie w jakim zaskarżona uchwała zmierzała do obciążenia powodów kosztami ciepłomierzy i wodomierzy służących do użytku właścicielom innych lokali naruszała art. 12 ust.2 i 14 u.w.l wydatki w tej części nie stanowią bowiem kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Apelująca Wspólnota twierdziła wreszcie, że obciążenie powodów proporcjonalnie kosztem udziału w spornej inwestycji montażu instalacji uzasadnione jest tym, że wobec istnienia możliwości podłączenia lokalu do sieci miejskiej wartość rynkowa tego lokalu wzrasta. Zauważyć jednak należy, że przedmiotowa instalacja nie została odprowadzona z komina do lokalu powodów (por. oświadczenie ich pełnomocnika na rozprawie w dniu 12.12.2013 r., k. 97 i na rozprawie apelacyjnej, k.140). Powyższa okoliczność świadczy o tym, że prace podjęte przez pozwaną w wykonaniu

zaskarżonej uchwały nie zostały wykonane w takim zakresie, który obecnie umożliwiłby skorzystanie przez powodów z nowego systemu ogrzewania.

Ponadto trudno akceptować pogląd jakoby potencjalna możliwość skorzystania z ogrzewania miejskiego zainstalowanego przez pozwaną Wspólnotę miałyby stanowić podstawę do obciążenia powodów kosztami inwestycji w takiej samej proporcji jak członków Wspólnoty rzeczywiście korzystających z tego ogrzewania. Powodowie, czego nie dostrzega skarżąca nie są bowiem aktualnie beneficjentami tego udogodnienia, a skorzystanie z niego wiązałoby się z kolejnymi wydatkami na remont w ich lokalu, których nie są gotowi ponieść skoro przeprowadzili remont w 2011r montując ogrzewanie gazowe.

Konkludując, można przyjąć, że realizacja spornej inwestycji w pewnym sensie przynosi zysk powodom, których lokal ma możliwość uzyskania dostępu do sieci miejskiej, ale jest to nieporównywalne z sytuacją osób, które będą na bieżąco z tego systemu korzystać. Należy zatem uznać, że powodowie winni partycypować w kosztach wykonania inwestycji dopiero wówczas, gdy przyłączą się do sieci miejskiej, co może zresztą nigdy nie nastąpić. Na chwilę obecną obciążenie powodów kosztami realizacji instalacji byłoby wysoce niesprawiedliwe, mimo że instalacja ta w znacznej części stanowi część wspólną nieruchomości, bowiem powodowie nie korzystając w ogóle z instalacji mieliby partycypować w kosztach jej utrzymania tak jak ci właściciele lokali, którzy do instalacji się przyłączyli.

Zważyć należy, że z przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowiącego, że 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, nie można wywieść wniosku, że naruszenie interesu właściciela lokalu, skarżącego uchwałę wspólnoty, musi być powiązane z naruszeniem przez tę uchwałę przepisów prawa.

W związku z powyższym, wskazane jest przywołanie tezy orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 325/09, w którym stwierdzono, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Uwzględniając powyższe zasady, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie może ulegać wątpliwości, że ustalenie w zaskarżonej uchwale obowiązku partycypowania w kosztach realizacji instalacji c.o. i c.w.u. dla wszystkich lokali mieszkalnych pozwanej Wspólnoty, bez względu na to, czy dany lokal zostanie do tej instalacji podłączony i czy ma fizyczną możliwość takiego podłączenia według obecnego stanu realizacji inwestycji narusza interes właścicieli lokalu, który posiada alternatywny system ogrzewania, w związku z czym nie jest zainteresowany podłączeniem do sieci miejskiej. Zaskarżona uchwała – w zakresie uchylonym przez Sąd Okręgowy - nakłada na powodów, obowiązek finansowy w żaden sposób niezwiązany z faktyczną możliwością i potrzebą korzystania przez nich z nowej instalacji.

Jeżeli do powyższej konkluzji dodać, wynikającą z art. 2 Konstytucji RP, zasadę, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej, z której wynika także zasada poszanowania praw jednostki, to nie powinno ulegać wątpliwości, że zasadzie tej sprzeciwia się obciążanie jednych podmiotów, choćby tworzących jedną wspólnotę mieszkaniową, jednakowymi obowiązkami, mimo posiadania nie do końca równych praw.

Dodatkowo zauważyć należy, że nie jest wykluczona dopuszczalność obciążenia powodów w zaistniałym stanie faktycznym opłatą adekwatną do korzyści, osiągniętych przez nich wskutek wykonania przedmiotowych instalacji. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r. w sprawie II CKN 226/97 (LEX nr 31298), wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych (por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 106/13, LEX nr 1353786). Skoro ustawodawca w art. 12 ust. 3 u.w.l. przewidział możliwość zwiększenia obciążeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z zarządem nieruchomością wspólną dla właścicieli lokali użytkowych,

jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, to nie ma przeciwwskazań do zmniejszenia tych obciążeń w stosunków do właścicieli lokali mieszkalnych. Ustawodawca, poprzez wskazany przepis, miał na celu umożliwienie stosownego zwiększenia udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są z reguły wyraźnie większe niż koszty w lokalach mieszkalnych. Zdaniem Sądu odwoławczego, powoływane w judykaturze i doktrynie pojęcie różnych kategorii lokali, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową, nie może być rozumiane wyłącznie przy rozróżnianiu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Pojęcie to można odnieść także do lokali mieszkalnych, których właściciele, jak w sprawie niniejszej, mają odmienne możliwości i potrzebę korzystania z urządzeń technicznych, w tym konkretnym przypadku – instalacji c.o. i c.w.u. Skoro zamysłem ustawodawcy było poprzez art. 12 u.w.l. sprawiedliwe rozdzielanie kosztów i wydatków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, zasadne jest, aby je różnicować w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych w zależności od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

Wymaga jednak podkreślenia, że aby możliwe było obciążenie powodów częścią kosztów realizacji inwestycji czy stosowną opłatą z tego tytułu, pozwana Wspólnota mieszkaniowa musiałaby wykazać, że w jakikolwiek sposób powodowie osiągnęli korzyść z wykonania instalacji c.o. i c.w.u. w budynku. Apelująca temu obowiązкови w toku postępowania nie sprostała, w konsekwencji czego apelację należy uznać za opartą na nieudowodnionym stanie faktycznym. W konsekwencji aprobeować należy stanowisko Sądu Okręgowego, iż uchwała w uchylonym zakresie narusza interes powodów nakładając na nich obowiązek finansowy, w żaden sposób niezwiązany z faktyczną możliwością i potrzebą korzystania z takiego udogodnienia jak dodatkowy system grzewczy.

Mając na względzie przytoczone okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając apelację pozwanej jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.