

Sygn. akt: XII C 176/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Katarzyna Zegartowska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K.,(...)

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt XII C 176/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. w pozwie z dnia (...) (data stempla pocztowego) złożonym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w K. (...) domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia (...) roku, którą to uchwałą Wspólnota wyraziła zgodę na odłączenie jednego z lokali od instalacji centralnego ogrzewania. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania wskazała, że po pierwsze uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali w szczególności art. 13 bowiem w istotny sposób narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz bezpośrednio interesy Gminy poprzez przerzucenie kosztów dostarczonego do budynku ciepła w sposób nieuzasadniony, nadmierny na barki powódki. Odłączony lokal nadal korzystać będzie z dostarczanego ciepła dotyczącego części wspólnych jak również z pionów grzewczych i nie będzie za to ponosić żadnych kosztów. Drugi argument podnoszony w pozwie na poparcie żądania dotyczył tego, że właściciele wykorzystali możliwość przyznaną normą prawną zawartą w art. 23 ust. 2a cyt. Ustawy, tj. podjęli uchwałę w trybie jeden właściciel jeden głos. Taki sposób podjęcia uchwały spowodował, że naruszone zostały żywotne interesy powódki, której ograniczono możliwość skutecznego wypowiedzenia się co z kolei jest niezgodne z art. 5 kc to jest z zasadami współzycia społecznego. Dopiero na końcowym etapie postępowania powódka podniosła, że pełnomocnictwo udzielone przez M. M. (1) jednemu z członków Wspólnoty - H. C. do głosowania w swoim imieniu było niewłaściwe, nie precyzuje bowiem ani jego rodzaju, przedmiotu, ani daty zebrania, którego dotyczy ani trybu w jakim odbywać się ma ewentualne głosowanie (pełnomocnictwo, k. 62, pismo datowane na dzień (...), k.80).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że zaskarżona uchwała podjęta została zgodnie z przepisami prawa a ponadto w żaden sposób nie narusza interesów powódki. Właściciele podjęli uchwałę wykorzystując w

sposób prawidłowy dane przez ustawodawcę instrumenty prawne w postaci art. 23 ust. 2a ustawy. W nieruchomości istnieją 2 lokale już wcześniej odłączone od sieci grzewczej i w żaden sposób nie zakłóca to ogrzewania wspólnego. Projekt odłączenia lokalu jest wykonany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, jest zatwierdzony przez Starostę (...). Lokal którego dotyczy uchwała jest ostatnim lokalem kondygnacji co umożliwia odcięcie pionów grzewczych poniżej tego mieszkania. Ponadto podniesiono, że we Wspólnocie obowiązuje Regulamin dotyczący rozliczania kosztów dostarczanego ciepła w tym kosztów ogrzewania części wspólnych i zakresu partycypowania w tych kosztach przez właścicieli lokali odłączonych od sieci .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w K. (...) składa się z 20 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową w skład której wchodzi czterech właścicieli lokali wyodrębnionych, których łączny udział to (...) oraz Gmina K. jako właściciel zbiorowy 16 lokali (...) udziału we współwłasności (odpis z księgi wieczystej numer (...), k.8-9, lista właścicieli lokali, k. 10, zeznania świadka H. C., zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02). W dniu (...) roku Wspólnota podpisała z Przedsiębiorstwem (...) spółka z o.o. w K. umowę o zarządzanie nieruchomością i umowa ta mocą kolejnych uchwał była kontynuowana aż do końca (...) roku (k.11-14, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02). Od tego czasu Wspólnota ma innego zarządcę. (...) jest ponadto spółką dostarczającą ciepło do nieruchomości. Z uwagi na bardzo wysokie koszty ogrzewania poszczególni właściciele zaczęli odłączać się od sieci centralnego ogrzewania na rzecz własnych instalacji grzewczych (zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02, zeznania świadka B. P., protokół rozprawy z dnia (...) 00:02:19-00:15:16, zeznania świadka T. P. z dnia (...), 00:15:16-00:23:38). Ustalono mocą uchwały, że właściciele lokali (...) będą ponosić koszty wspólne centralnego ogrzewania, wyliczone i przedstawione przez zarządcę (uchwała nr (...) roku, k.45). W poprzednich latach odłączyły się dwa spośród czterech lokali wyodrębnionych, których właścicielami są panowie R. H. i P. N. (k.45, zeznania świadka H. C., zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 001:01:12-00:16:45). Aby nie doprowadzać do sytuacji, że właściciele nie partycypują w kosztach ogrzewania części wspólnych Wspólnota uchwaliła regulamin dotyczący sposobu rozliczania kosztów obciążając kosztami ogrzewania części wspólnych również tych spośród właścicieli, którzy odłączyli swoje mieszkania z sieci centralnego ogrzewania. Z uwagi na spór jaki miał miejsce przy uchwalaniu tego regulaminu istniało kilka wersji regulaminu. Obowiązującą był regulamin z dnia (...) roku (regulamin, k. 105-106, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02, oświadczenie powódki), w którym ustalono sposób partycypowania osób odłączonych od sieci grzewczej w kosztach ogrzewania części wspólnych: właściciele, którzy odłączyli się od centralnej sieci ciepłowniczej ponoszą koszty ogrzewania w wysokości 20%. Fakt partycypowania w tych kosztach potwierdzony został również zeznaniami świadków i strony pozwanej. W dniu (...) roku odbyło się zebranie Wspólnoty zwołane po to aby rozstrzygnąć kwestię wniosku właściciela H. C. o odłączeniu lokalu od instalacji centralnego ogrzewania i zamontowanie kotła gazowego dwufunkcyjnego i jego podłączenie do przewodu kominowego wskazanego przez uprawnionego mistrza kominiarskiego (k.15, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02, zeznania świadka B. P., protokół rozprawy z dnia (...) 00:02:19-00:15:16, zeznania świadka T. P. z dnia (...), 00:15:16-00:23:38). Zawiadomienie o zebraniu, porządek obrad oraz projekty uchwał zostały przedstawione właścicielom wraz z zawiadomieniem. Wszyscy właściciele wiedzieli, że na tym zebraniu podejmowana ma być jedynie uchwała o wyrażeniu bądź nie zgody na odłączenie się od sieci grzewczej. We wstępnej fazie zebrania obecnych było dwóch właścicieli lokali wyodrębnionych: R. H. i H. C. dysponujący również pełnomocnictwem udzielonym przez M. M. (1) „ upoważniającym go do zawierania w jej imieniu głosu na wspólnocie mieszkaniowej bloku numer (...)” oraz przedstawiciel Gminy, co uniemożliwiło przyjęcie wniosku o głosowaniu według zasady jeden właściciel jeden głos. Zarządzono przerwę w zebraniu, po przerwie stanął się kolejny współwłaściciel. N. (k.62, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02, zeznania świadka B. P., protokół rozprawy z dnia (...) 00:02:19-00:15:16). Pełnomocnictwo nie było kwestionowane przez członków zebrania. Właściciele w 1/5 udziałów złożyli wniosek o głosowanie w trybie jeden właściciele jeden głos. Następnie H. C. przedstawił wniosek o wyrażenie zgody na odłączenie jego lokalu od instalacji centralnego ogrzewania. Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) o wyrażeniu zgody na odłączenie lokalu od sieci centralnego ogrzewania oraz wykorzystania części wspólnej nieruchomości celem zamontowania dwufunkcyjnego kotła gazowego przy czym

zgode obwarowała dodatkowymi wymogami dotyczącymi uzyskania wszelkich pozwoleń na budowę i uzgodnień. Za przyjęciem uchwały głosowało 4 właścicieli, jeden: Gmina K. głosowała przeciwko. Główny argument gminy stanowi kwestia związana z przeprowadzoną w 1996 roku inwestycją w postaci instalacji centralnego ogrzewania. O treści podjętej uchwały powiadomieni zostali pozostali właściciele/najemcy lokali (uchwała, k.15, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02, zeznania świadka B. P., protokół rozprawy z dnia (...) 00:02:19-00:15:16, zeznania świadka T. P. z dnia (...), 00:15:16-00:23:38).

H. C. zwrócił się również o udzielenie pozwolenia na budowę. Powiadomiona o tym spółka (...) zgłosiła w dniu (...) roku zastrzeżenia co do toczącego się postępowania (k.16-17). Decyzją nr (...) z dnia (...) roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie wewnętrznej instalacji gazowej do lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym w K., (...) na działce numer (...) zgodnie z projektem budowlanym, który wykonał inż. Ł. P. (decyzja nr (...), k.42-43, zeznania pozwanej, zapis protokołu rozprawy z dnia (...) roku, 00:16:45-00:48:02). Decyzja ta została zaskarżona przez M. G. i K. K. (3) reprezentujących Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. od decyzji Starosty (...) numer (...) z dnia (...) (pismo Starosty (...) z dnia (...), k.44).

Wskazany wyżej stan faktyczny, właściwie bezsporny, został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, których prawdziwość i treść nie były kwestionowane przez strony. Sąd dał wiarę zeznaniom wskazanych wyżej świadków, jak również strony pozwanej. Sąd pominął dowód z zeznań powódki, albowiem pomimo zobowiązania Sądu i zastosowania odpowiedniego rygoru (k.64), powódka, w określonym terminie nie wskazała osoby, która miałaby być przesłuchana w charakterze strony. Już po upływie tego terminu strona powodowa zdecydowała się zeznawać, ale jej zeznania jak wskazał pełnomocnik miały dotyczyć kwestii regulaminu i wykazać, że obowiązujący jest regulamin znajdujący się an k 105 co na tym etapie postępowania było już bezsporne, a zatem zbędne stało się słuchanie strony.

Sąd zważył, co następuje:

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania zgłoszonego przez Gminę, które dotyczyło uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w K.przy ulicy (...) z dnia (...) roku.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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. Za ugruntowane w orzecznictwie i literaturze należy uznać stanowisko, że przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1. Analogiczne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 1984 r., sygn. I CR 257/84 (publ. w bazie orzecniczej LEX nr 8634 oraz powoływanym przez S. Rudnickiego [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wydawnictwo Prawnicze 1999 r., str. 283-284, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03).

Biorąc pod uwagę powyższe, rozpoznając sprawę Sąd wziął pod uwagę jedynie zarzuty sformułowane przez stronę powodową w złożonym pozwie, a mianowicie, że uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa i narusza prawo własności innych lokatorów, a drugi dotyczący sposobu podjęcia uchwały w trybie głosowania jeden właściciel jeden głos, co zdaniem strony powodowej stało się regułą, choć nią być nie powinno. Sąd nie wziął pod uwagę zarzutu sformułowanego przez stronę powodową, a dotyczącego udzielonego przez M. M. (1) pełnomocnictwa, ponieważ został

on zgłoszony po upływie terminu zaskarżenia uchwały i jako taki nie mógł być przedmiotem badania przez Sąd (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 sierpnia 2012 roku, I ACa 8/12).

Opierając się na zarzutach zgłoszonych w przewidzianym przez ustawę terminie Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania albowiem spełnione były warunki w oparciu o które podejmowane były decyzje w trybie jeden właściciel jeden głos. Nie ulega wątpliwości, że w oparciu o przepis art. 23 ust. 2 ustawy taka możliwość istnieje zawsze wtedy, gdy jest albo większościowy udziałowiec albo jeżeli suma udziałów nie jest równa 1. Określone w ustawie o własności lokali przypadki, w których można zastosować głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, to:

- możliwość określenia w umowie właścicieli lokali, że w jakiejś sprawie, na każdego właściciela przypadał będzie jeden głos (art. 23 ust. 2);

- możliwość przeprowadzenia w danej sprawie głosowania według zasady "jeden właściciel - jeden głos", jeśli wcześniej właściciele wyrazili zgodę na taki sposób głosowania w danej sprawie, przyjmując go w głosowaniu większością udziałów (art. 23 ust. 2);

- głosowanie według zasady "jeden właściciel - jeden głos" wprowadzane tam, gdzie suma udziałów nie jest równa 1, i tam, gdzie jeden właściciel posiada większość udziałów (lub gdy obie te okoliczności występują naraz), na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2a).

Tak wyraźne określenie w ustawie, kiedy może mieć miejsce głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wyklucza zastosowanie takiego trybu w innych przypadkach. Ustawa o własności lokali daje zatem członkom wspólnot mieszkaniowych, w szczególności, w sytuacji, gdy istnieje właściciel większościowy, możliwość głosowania jeden właściciel – jeden głos. Właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowania nie mogą też żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale - biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 - mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Jeśli chcą, aby także w kolejnej (lub w innej) sprawie zastosowano taki tryb, muszą ponowić żądanie przed głosowaniem nad kolejną sprawą. Ewentualnie mogą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania w tym trybie w kilku sprawach, lecz sprawy te muszą być przez nich wskazane. Ponieważ w art. 23 ust. 2a u.w.l. przewidziano, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, będzie się odbywać na każde żądanie właścicieli lokali dysponujących określoną częścią udziałów, aby żądanie to zostało zrealizowane, nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności, np. nie trzeba wcześniej przegłosowywać jego wprowadzenia w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l. (tj. w głosowaniu większością udziałów), ani podejmować w tej sprawie uchwały (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, M. Praw. 2005, nr 23, poz. 1164, oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006, nr 3, poz. 23). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel - jeden głos". Należy dodać, że gdy mowa o jednym właścicielu, trzeba przez to rozumieć właściciela jednego lokalu lub właściciela więcej niż jednego lokalu, więc w przypadku współwłasności lokalu lub lokali wszyscy współwłaściciele traktowani są jak jeden właściciel.

Przyjęte w ustawie o własności lokali zasady głosowania mają na celu zapewnienie właścicielom lokali wpływu na losy ich współwłasności i nie muszą pozostawać w związku z powierzchnią posiadanych przez nich lokali. Wpływ właścicieli lokali na podejmowanie uchwał jest więc tylko wówczas proporcjonalny do wielkości lokali posiadanych przez poszczególnych właścicieli, gdy udziały w nieruchomości wspólnej odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali (wraz z powierzchnią do nich przynależną) do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali), a głosy oddane za uchwałą w danej sprawie liczone są według wielkości udziałów. Zapewnienie właścicielom lokali wpływu na decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej było też celem wprowadzenia do ustawy o własności lokali art. 23 ust. 2a, dodanego nowelą z dnia 16 marca 2000 r., choć pobieżna ocena treści tego artykułu mogłaby skłaniać do wniosku, że artykuł ten niesłusznie uszczupla prawa właścicieli posiadających większość udziałów we współwłasności. Należy podkreślić, że

wprowadzenie przepisu art. 23 ust. 2 ustawy dotyczy dwóch sytuacji - gdy suma udziałów nie jest równa 1 i gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela (najczęściej jest nim dotychczasowy właściciel). W przedmiotowej nieruchomości większość udziałów w nieruchomości wspólnej ma jeden właściciel, a więc gdyby nie istniała możliwość głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos (bo inni właściciele posiadają w sumie mniej niż 1/5 udziałów), właściciel ten zawsze przegłosowuje pozostałych, a uchwała musi być podjęta jego głosami (inaczej nie ma większości), przy czym uchwała może być podjęta tylko jego głosami, przy sprzeciwie pozostałych właścicieli. Taki stan sprawia, że wpływ mniejszościowych właścicieli lokali na losy ich własności byłby właściwie teoretyczny. Wprowadzenie możliwości głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel jeden głos umożliwia właścicielom lokali korzystanie z przysługujących im uprawnień nawet wówczas, gdy większość udziałów należy do jednego podmiotu. Należy również zwrócić uwagę, że jeśli któryś z właścicieli zażąda głosowania w trybie jeden właściciel jeden głos, to o podjęciu uchwały nie decydują ci, którzy zgłosili żądanie wprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, lecz decyduje o tym liczebna większość właścicieli lokali (Ewa Bończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II).

W tej sprawie bezsporne było, że głosowanie nad podjętą w tym dniu uchwałą przeprowadzone zostało na zebraniu i odbyło się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Zastrzegając członkom wspólnot mieszkaniowych prawo do głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos ustawodawca zastrzegł jednocześnie, że specjalny wniosek przyjmujący taki system liczenia głosów musi być sformułowany jednoznacznie, wskazywać indywidualny przedmiot głosowania. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty zostali uprzednio zawiadomieni zarówno o terminie zebrania, jak również o jego przedmiocie. Każdy z właścicieli wiedział, że przedmiotem zebrania będzie podjęcie decyzji w sprawie złożonego przez H. C. wniosku o odłączenie jego lokalu od sieci centralnego ogrzewania. Żaden z właścicieli nie miał co do tego wątpliwości. Również Pani M. udzielając H. C. pełnomocnictwa do głosowania wiedziała, że udziela mu upoważnienia do głosowania w jej imieniu w określonym przedmiocie. Przed podjęciem uchwały w sposób prawidłowy, na wniosek, podjęto decyzję, że głosowanie odbędzie się na zasadzie jeden właściciel – jeden głos. Za nieuzasadnione zatem należy uznać twierdzenie strony pozwanej, że istnieje ogólna uchwała umożliwiająca głosowanie w tym trybie. Dodatkowo wskazać należy, że wprowadzony tryb głosowania jeden właściciel – jeden głos nie narusza uprawnień właścicielskich strony powodowej - głosowanie tym sposobem, stanowi jedynie odstępstwo przewidziane przepisami ustawy od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości udziałów. Dzięki temu mniejszościowi właściciele mają realny wpływ na zarządzanie nieruchomością. Odwracając sytuację, głosowanie w trybie odpowiadającym wielkości udziałów w części nieruchomości wspólnej pozbawia w swojej istocie prawo zarządu nieruchomością wspólną pozostałych właścicieli, albowiem gmina, jako właściciel 16 lokali zawsze dysponowałaby większością.

Skoro spełnione zostały przewidziane ustawą warunki, brak było możliwości co do kwestionowania sposobu przeprowadzenia głosowania.

Nadto nie jest zasadny zarzut dotyczący naruszenia przepisów prawa, a w szczególności prawa własności.

Zgodnie z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. z dnia 16 lipca 1997r.) każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 (art. 27). Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi m.in. instalacja elektryczna, gazowa, wodociągowa, grzewcza (c.o.), ciepłej i zimnej wody, odgromowa, uziemienia, klimatyzacyjna, wentylacyjna. Nie ulega wątpliwości, że część instalacji wchodzących w skład nieruchomości wspólnej może przechodzić przez poszczególne lokale. Z przepisu art. 13 ustawy wynika, że jeśli chodzi o sam lokal stanowiący odrębną własność, jego właściciel zachowuje wynikające z kodeksu cywilnego prawa związane z własnością, takie

jak prawo do: posiadania i korzystania z rzeczy, pobierania pożytków i innych przychodów, dyspozycji faktycznych, wyzbycia się rzeczy, rozporządzenia rzeczą na wypadek śmierci oraz obciążenia rzeczy, ale musi uzyskać zgodę innych właścicieli lokali, gdy dokonywane przez niego czynności mogą ingerować we własność innych osób lub we współwłasność i prawa innych osób do współkorzystania ze współwłasności. Ograniczenie z korzystania z własnego lokalu dotyczy konieczności takiego zachowania się właściciela, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie innym właścicielom z lokali.

Własność lokalu jest ściśle powiązana z udziałem właściciela w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z 2 grudnia 1998 r. I CKN 903/97). Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Z orzecznictwa i piśmiennictwa wynika, że tzw. współwłasnością przymusową objęta jest także instalacja grzewcza. Wskazuje się, że instalacja grzewcza jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem 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. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Przy takim założeniu Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4 stwierdził, że po wejściu w życie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania. Konsekwencją zaliczenia sieci centralnego ogrzewania do części wspólnych nieruchomości jest to, że koszty jej eksploatacji należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali). Co do zasady, zgodnie z art. 12 ust. 2 i 13 ust. 1 tej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym koszty zarządu w stosunku do ich udziałów. Z cytowanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego wynika, że właściciele lokali mogą wyrazić zgodę na odłączenie lokalu (lub więcej lokali) od wspólnej i jednolitej instalacji c.o. i zainstalowanie w nim innego systemu ogrzewania (tak również Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 14 września 2012 r., I ACa 344/12) albowiem w granicach zakreślonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy (art. 140 k.c.).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że od sieci centralnego ogrzewania odłączyło się już kilku właścicieli. W pozwanej wspólnocie istnieje również Regulamin rozliczania ciepła, na mocy którego właściciele lokali odłączonych od sieci centralnego ogrzewania zobowiązani są do ponoszenia kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej. Nie jest zatem tak, że poszczególni właściciele odpowiadają wyłącznie za swoje zużyte ciepło, a ciepło, które jest dostarczane do ogrzania części nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli nie obciąża. Nie można zatem uznać za zasadne, że podjęta uchwała godzi w interesy pozostałych członków wspólnoty i narusza ich prawo własności. Ich prawo własności jest zabezpieczone, ponieważ właściciel lokalu odłączonego od sieci centralnego ogrzewania, poza wydatkami związanymi z ogrzewaniem lokalu stanowiącego jego własność, będzie stosownie do treści art. 14 pkt 2 ustawy uiszczal koszty eksploatacji tej sieci wliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z przyjętym regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał powództwa za bezzasadne i orzekł jak w sentencji.

Katarzyna Sznajder