

Sygn. akt **II C 182/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2014r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2014r. w R.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w R.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z siedzibą w R.**

o uchylenie uchwał

- 1) uchyla § 2 uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w R. z dnia 21 stycznia 2013 roku w zakresie w jakim załącznik nr 2 do tej uchwały w punkcie IIa wskazuje, że własność indywidualną stanowią: zawór termostatyczny, grzejnik i zawór za grzejnikiem „na powrocie” w instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) w pozostałej części powództwo oddala,
- 3) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 40 zł (czterdzieści złotych) tytułem części kosztów postępowania.

Sędzia:

Sygn. akt II C 182/13

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 06 czerwca 2013 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R. przy ul. (...) powódka (...) sp. z o.o z siedzibą w R. domagała się uchylenia:

- w całości uchwały nr 6/2013 z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie aktualizacji dokumentacji technicznej budynku,
- w części uchwały nr 2/2013 z dnia 21 stycznia 2013 roku w zakresie załącznika 2 do uchwały regulującego granice odpowiedzialności , zakres obowiązków oraz ponoszonych kosztów na instalacje budynków pomiędzy własnością a częścią wspólną , gdzie przyjęto , że grzejniki jako część instalacji centralnego ogrzewania stanowią własność indywidualną ,
- w części uchwałę nr 3/2013 z dnia 21 stycznia 2013 r. w zakresie załącznika nr1 do uchwały regulującego zużycie wody i odprowadzanie ścieków w pkt. 4.b.2 co do zapisu o podziale kosztów różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wszystkich podliczników proporcjonalne do liczby osób,

Powódka twierdziła , że uchwała nr (...) z dnia 22 kwietnia 2013 roku narusza interes powódki bowiem brak jest podstaw do przenoszenia obowiązku dokonania aktualizacji dokumentacji technicznej na powódkę, a koszty dokonania aktualizacji winny obciążać właścicieli zgodnie z posiadanymi udziałami.

Wskazywała, że uchwała nr 2/2013 z dnia 21 stycznia 2013 roku w zakresie załącznika 2 do tej uchwały narusza art. 3 ust1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i art. 133 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie bowiem grzejnik jako część instalacji centralnego ogrzewania nie może być własnością indywidualną poszczególnych właścicieli lecz stanowi część wspólną i współwłasność wszystkich właścicieli.

Podnosiła, że zapis pkt. 4.b.2 załącznika nr 1 do uchwały nr 3/2013 z dnia 21 stycznia 2013 r. regulującego rozliczanie różnicy zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy licznikiem głównym, a podlicznikami w oparciu o ilość osób w danym mieszkaniu jest nieadekwatne do faktycznych rozliczeń i krzywdzące dla osób oszczędnie gospodarujących wodą.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k.37) wносиła o oddalenie powództwa wskazując, że powódka jako dotychczasowy zarządca nieruchomości nie dokonała inwentaryzacji dokumentacji nieruchomości. Zachodzi konieczność zaktualizowania i zweryfikowania zaświadczeń o samodzielności lokali, uzupełnienia dokumentacji o lokalach niesamodzielnych stanowiących własność powódki.

Co do ustalenia, że grzejniki są własnością indywidualną i w związku z tym określenia granic odpowiedzialności, obowiązków i kosztów związanych z instalacją grzewczą w budynku to pozwana przyznała, że wprowadziła pogląd, że instalacja jest urządzeniem służącym wszystkim współwłaścicielom i jest wyposażeniem całego budynku ale tylko w przypadku gdy użytkownicy lokali nie posiadają urządzeń pomiarowych umożliwiających samodzielne rozliczanie ciepła.

W zakresie zasad rozliczania różnic zużycia wody i odprowadzania ścieków pozwana wskazała, że ta kwestia nie jest uregulowana żadnym przepisem prawnym, istnieją różne metody rozliczania tych kosztów, zaproponowana w uchwale jest jedną z takich metod, uchwała została podjęta większością głosów i jej treść odzwierciedla wolę większości właścicieli.

W replice na stwierdzenia pozwanej powódka wskazała, że w niniejszej sprawie występuje nie jako były zarządca lecz właściciel a w myśl art. 29 ustawy o własności lokali do obowiązków zarządcy zalicza aktualizację dokumentacji technicznej. Jako właściciel ma interes prawny w zaskarżeniu uchwały nr 6/2013 bowiem nałożone na nią zobowiązanie dotyczące aktualizacji dokumentacji jest bezprawne i naraża ją na istotny koszt materialny. Co do uchwały nr2/2013 podnosiła, że wbrew twierdzeniom pozwanej w budynku nie ma urządzeń pomiarowych umożliwiających indywidualne rozliczenie ciepła a istniejące podzielniki ciepła nie są urządzeniami pomiarowymi i nie podlegają legalizacji zatem przywoływanie przez pozwaną uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r w sprawie III CZP 28/06 jest nietrafne.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny :***

Powódka jest właścicielką niewydzielonych lokali i następcą prawnym właściciela budynku. Dotychczasowy właściciel Fabryka (...) S.A w R. w dniu 16.12.1998 roku przeniosła aportem część lokali na rzecz powódki Przedsiębiorstwa (...) ( (...) Dom) spółki z o.o., całą nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 12 sprzedanych lokali (§29 aktu notarialnego), a wszelkie prawa i obowiązki związane ze stanowiącymi aport nieruchomości przeszły na powodową spółkę (§59 aktu).

#### ***Dowód; fragment wypisu aktu notarialnego k. 118- 121***

Właściciele lokali położonych w R. przy ul. (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową Od początku do grudnia 2012 roku powódka pełniła obowiązki zarządcy wspólnoty (fakt bezsporny).

Od stycznia 2013 roku zarządza budynkiem konsorcjum (...) sp. z o.o. Powódka przekazała nowemu zarządcy niekompletną dokumentację techniczną. Z załącznika do protokołu nie wynika by przekazano pełną dokumentację

dotyczącą inwentaryzacji np. dachu kondygnacji, elewacji, aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokalu.

Dowód : protokół przekazania nieruchomości wspólnej –k. 56, załącznik do protokołu przekazania dokumentacji-k.59.

Pozwana Wspólnota w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 22 kwietnia 2013 roku podjęła uchwałę nr 6 /2013 w której zobowiązała (...) jako dotychczasowego właściciela do dokonania na własny koszt aktualizacji dokumentacji technicznej budynku. Uchwałę ta podjęto 82,90% głosów.

Dowód: uchwała nr 6/2013 –k. 11, 10

Za podjęciem dwóch pozostałych zaskarżonych przez powódkę uchwał nr 2/2013 i 3/2013z dnia 21stycznia 2013 roku glosowała 78,90 % wspólnoty

Dowód: zawiadomienie –k.3 , uchwały nr 2/2013 i 3/2013 –k. 4-9

Uchwały te tych w zakresie wskazanym w pozwie zaskarżyła powódka w przewidzianym terminie domagając się ich uchylecia.

### **Sąd zważył:**

Zgodnie z art.25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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. Z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel – tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność jak i właściciel lokali niewyodrębnionych.

Powódka wносиła o uchylenie uchwały nr 6/2013 i w części uchwał 2/2013 i 3/2013 przy czym wskazywała różne podstawy zaskarżania tych uchwał.

W przypadku uchwały nr 6/2013 stawiała zarzut naruszenia jej interesu poprzez obciążenie jej kosztami aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i niezgodności z prawem bowiem w jej ocenie koszty takie powinni ponieść właściciele wszystkich lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

W ocenie Sądu powództwo w tym zakresie jest niezasadne. Zgodnie z art. 29 ust 1d ustawy o własności lokali koszty aktualizacji dokumentacji technicznej obciążają dotychczasowego właściciela do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu. W tej nieruchomości nie doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali a powódka jest następcą prawnym dotychczasowego właściciela ,którym była Fabryka (...) S.A. Wynika to wprost z §29 aktu notarialnego z 16.12.1998 przenoszącego własność całej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem sprzedanych lokali i z §59 tego aktu stanowiącego że wszelkie prawa i obowiązki związane ze stanowiącymi aport nieruchomościami przechodzą na spółkę (...).

Wymogi dokumentacji technicznej określają art. 2 ust 5 i 6 ustawy o własności lokali wynika z nich, że lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Przy czym zgodnie z ust 6 art2 ustawy w razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej. Podjęta uchwała nr 6/2013 podjęta została większością głosów, była zgodna z przepisami prawa, w szczególności z art. z art. 29 ust 1d ustawy o własności lokali i obciążenie powoda jako dotychczasowego właściciela kosztami inwentaryzacji dokumentacji jest prawidłowe. Na marginesie należy wskazać, że powódka nie kwestionowała zasadności aktualizacji dokumentacji tylko sposób

rozliczana kosztów tej aktualizacji. Nadto, poza tym że jest właścicielem lokali we wspólnocie, przez długi czas pełniła rolę zarządcy i brak działań po jej stronie jako zarządcy doprowadziło do braku aktualizacji dokumentacji technicznej.

Mając powyższe na uwadze powództwo w zakresie uchylenia uchwały nr6/2013 należało oddalić.

Uchwała nr 3/2013 w zakresie załącznika nr1 pkt.4.b.2 regulującego ponoszenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków proporcjonalnie do ilości osób w przypadku powstania różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a wszystkich podliczników nie jest sprzeczna z prawem bo żaden przepis prawa nie reguluje zasad rozliczania tych kosztów. Podjęta uchwała stanowi jeden ze sposobów rozliczania kosztów. Uchwała została zaakceptowana przez większość właścicieli i dla tej większości nie była krzywdząca. Powódka poza wskazaniem, że jest ona krzywdząca dla osób oszczędnie gospodarujących wodą nie wykazała interesu prawnego w zaskarżeniu tej uchwały. Nie przedstawiła żadnych wyliczeń co do różnic z rozliczeń „osobowych” czy proporcjonalnie do zużycia, a na inne okoliczności (poza interesem ekonomicznym) się nie powoływała.

Z kolei uchwała nr2/2013 w zakresie załącznika nr 2 w punkcie II a wskazującym, że własność indywidualną stanowią w instalacji centralnego ogrzewania: zawór termostatyczny, grzejnik i zawór odcinający za grzejnikiem „na powrocie” jest sprzeczna z art. 3 ustawy o własności lokali. A.13 tej ustawy wskazuje w ust.2, że nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Instalacja grzewcza takim urządzeniem jest. Definicja instalacji ogrzewczej wodnej została wskazana w §133 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku. Jest to układ połączony przewodów wraz z armaturą, pompami obiegowymi, grzejnikami i innymi urządzeniami znajdującymi się za zaworami oddzielającymi od źródła ciepła takiego jak kotłownia, węzeł ciepłowniczy indywidualny lub grupowy, kolektory słoneczne i pompa ciepła. W utrwalonym orzecznictwie Sądów przyjmuje się, że cała instalacja ciepła jest przedmiotem własności przymusowej (por. Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 roku w sprawie III CZP 36/97, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 roku w sprawie I ACa 642/12, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 20 czerwca 2012 roku w sprawie (...) SA/Wa 550/12). Cała instalacja służy do ogrzewania całego budynku. Za pomocą zaworów termostatycznych można wpływać na temperaturę i pobór ciepła w poszczególnych lokalach ale wskazanie, że kaloryfery są własnością indywidualną powodowałoby np. możliwość ich demontażu przez właściciela a to z kolei zakłóciłoby cały obieg w instalacji i wpływałoby na inne pomieszczenia w budynku. Nie można uznać, że grzejniki zamontowane w poszczególnych lokalach służą jedynie właścicielowi tego lokalu. Z tego też względu zapis załącznika 2 stanowiący część uchwały zgodnie z § uchwały nr 2/2013) jest sprzeczny z prawem i w tym zakresie uchwałę tę należało uchylić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśl art. 100 kpc stosując zasadę proporcjonalnego rozliczenia kosztów. Powódka przegrała w niniejszej sprawie w 2/3. Na koszty postępowania składają się: opłata od pozwu (3x200) 600 zł i koszty zastępstwa procesowego określonego zgodnie z §7 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w wysokości 3x 240 zł bowiem każda z tych uchwał mogła zostać zaskarżona odrębnym pozwem. Powódka poniosła koszty: 1360 zł (600 zł opłaty od pozwu i 720 zł kosztów zastępstwa procesowego), a po stronie pozwanej poniesione koszty to 720 zł kosztów zastępstwa procesowego. Łączne koszty postępowania to 2040 zł, Powódka powinna ponieść 2/3 kosztów czyli 1360 zł, a pozwana powinna ponieść koszty w kwocie 680 zł. Różnica między poniesionymi kosztami to 40 zł i taką kwotę sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej.