

Sygnatura akt I C 1584/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	Sędzia SO Paweł Lasoń
Protokolant	Renata Brelikowska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.**

1. uchyla uchwałę **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.** z dnia 2 września 2019 roku oznaczoną numerem (...) o zmianie planu remontów i modernizacji w zakresie punktu 5 i 6 planu remontów i modernizacji;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. na rzecz powoda M. P. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1584/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 listopada 2019 r. powód M. P. jako właściciel odrębnego lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) w P. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. o uchylenie uchwały tej wspólnoty nr (...) z dnia 2 września 2019 roku w sprawie zmiany uchwały nr 4/2019 z dnia 30 marca 2019 r. o zmianie planu remontów i modernizacji oraz zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza interesy powoda i jako taka powinna zostać uchylona.(-k. 3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 marca 2021 r. pozwany choć nie wyraził stanowiska wprost to z treści pisma wynika, że wnosił o oddalenie powództwa. (k. 76)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w P. (oznaczony w księdze wieczystej jako lokal nr (...))

Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) powstała na skutek orzeczenia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie I Ns 674/94.

(okoliczności niesporne)

W dniu 11 marca 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) podjęła uchwałę nr 4/2019, „o zmianie stawki funduszu remontowo modernizacyjnego i przyjęciu planu remontów i modernizacji na rok 2019”.

W uchwale tej przewidziano wykonanie następujących prac w budynku głównym:

- doprowadzenie instalacji gazowej do lokalu usługowego na parterze budynku głównego na kwotę 7800 zł;
- wykonanie przewodu powietrzno - spalinowego z izolacją termiczną do lokalu usługowego na parterze budynku głównego na kwotę 4150 zł;
- wykonanie przewodu wentylacyjnego z izolacją termiczną do lokalu usługowego na parterze budynku głównego na kwotę 2350 zł.

W zakresie podwórza zaplanowano:

- wykonanie chodnika na całej długości oficyny o szerokości około 1,5 metra celem umożliwienia dojścia do klatek schodowych – kwota przewidziana na ten cel to 8.500 złotych.

W zakresie budynku oficyny zaplanowano:

- zamurowanie okienek wzdłuż korytarzy piwnicznych z zachowaniem wentylacji – 3.500 złotych;
- pokrycie zaliczki na ocieplenie oficyny w 2020 roku oraz na pozostałe remonty przewidywane wcześniej, a niewykonane – 8500 złotych.

(dowód: uchwała – k. 79)

Powód nie zaskarżył tej uchwały. Uchwała ta nie została również zaskarżona przez inne osoby.

(okoliczność niesporna)

W dniu 2 września 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr 6/2019 „o zmianie planu remontów i modernizacji na rok 2019”.

Uchwała ta przyjęła postać tabeli, w której wymieniono wszystkie przewidywane na 2019 rok zamierzenia związane z planami modernizacji i remontów nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...).

W punktach 1, 2, 3, 10, 11, 12 powtórzono treść uchwały nr 4/2019 z dnia 11 marca 2019 roku.

W punktach 4-9 przewidziano nowe modernizacje i remonty obejmujące:

- punkt 4 w budynku oficyny wymiana drzwi wejściowych do pierwszej klatki schodowej;
- punkt 5 wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej lokalu mieszkalnego numer (...);
- punkt 6 wymiana instalacji gazowej lokalu numer (...);
- punkt 7 wykonanie przewodu powietrzno-spalinowego z izolacją termiczną do lokalu mieszkalnego numer (...);
- punkt 8 wykonanie przewodu wentylacyjnego z izolacją termiczną do lokalu mieszkalnego numer (...);
- punkt 9 wymiana instalacji wodnej w piwnicach.

(dowód: uchwała – k. 4 odw.)

Sąd zważył co następuje :

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wszelkich rozważań należy wskazać, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo ewentualnych uchybień przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Stosownie do art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 z późn zm.) 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. Powołany przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali) ,
- jej niezgodność z umową właścicieli lokali, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali),
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

W pełni zasadnie powód zarzuca, że uchwała w zakresie jakim przewiduje finansowanie prac remontowych w zakresie obejmującym odrębną własność lokalu numer (...), narusza podstawowe zasady ustawy o własności lokali.

Art. 12 ustawy o własności lokali w ustępie 2 stanowi, że 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 znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Przepis ten ma na celu zagwarantowanie względnie bezkonfliktowe sąsiedztwo we wspólnocie mieszkaniowej i normuje prawa i obowiązki właścicieli lokali w zakresie rozstrzygnięcia: komu (na co) i wedle jakiej reguły przypadają dochody (pożytki i inne przychody) przynoszone przez nieruchomość wspólną, normuje także rozkład na poszczególnych właścicieli lokali kosztów (wydatków i ciężarów) utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zd. 2).

Określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Z tego względu, a także z uwagi na to, że zwykle nieruchomość wspólna przynosi

niewielki dochód lub zgoła żaden, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Z powołanego przepisu wynika, że ze środków wspólnoty ponoszone są koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy nieruchomości wspólne stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, **które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali**. Remonty i modernizacje finansowane ze środków wspólnoty mogą zatem dotyczyć tylko tych elementów nieruchomości, „które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Zatem ze środków wspólnoty nie mogą być finansowane koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Kwestie kluczowe dla uwzględnionych przez Sąd żądań pozwu (to jest w zakresie punktu 5 i 6 zaskarżonej uchwały) wiążą się z rozgraniczeniem nieruchomości wspólnej od odrębnej własności poszczególnych lokali.

Pewne trudności w zakresie właściwego ustalenia zakresu granic odrębnej własności poszczególnych lokali wiążą się z różnymi rodzajami instalacji przebiegających w których wyodrębnione są lokale. Granice części wspólnej w odniesieniu do instalacji położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wentylacyjnych, elektrycznych, gazowych, wodnych, centralnego ogrzewania) często nie są oczywiste. Właściwe ich określenie jest tym bardziej utrudnione, że nie ma jednej zasady dla wszystkich instalacji. Nie ma bowiem zasady, że każdy element instalacji znajdujący się w samym odrębnym lokalu należy do właściciela tego lokalu. Może się zdarzyć, że elementy instalacji przebiegające przez lokal będą częścią nieruchomości wspólnej, ale też możliwe jest że pewne elementy instalacji poza lokalem będą służyć do użytku tylko właściciela lokalu i to on będzie ponosił koszty związane z jego użytkowaniem, konserwacją, modernizacją. Są też instalacje takie, które w ramach nieruchomości dzielą się na odcinki. Niektóre instalacje będą rozprowadzać po budynku (np. wodę, prąd, gaz i w zakresie w jakim muszą być przeprowadzone przez elementy nieruchomości wspólnej należeć będą do wspólnoty, ale już w dalszej części, to jest w obszarze lokalu stanowiąc będą wyłączną własność właściciela lokalu. Najlepszym przykładem tego typu instalacji będzie prąd. Dom właściciela lokalu należy bowiem ta część instalacji, która służy wyłącznie do zapewnienia dostępu do prądu w jego lokalu. Granicą najczęściej będzie licznik. Podobnie ma to miejsce w przypadku wody i gazu.

Z uwagi na fakt, że żadne akty prawne nie regulują w sposób jednoznaczny przedmiotowej tematyki, to poza zdrowym rozsądkiem najlepszymi źródłami informacji oraz wykładni prawnej, pozwalającymi na określenie granic odpowiedzialności za instalacje w budynku są wydane dotychczas:

- orzeczenia sądowe,
- uchwały sądu najwyższego,
- interpretacje wydane przez organy budowlane.

Ponadto, niejednokrotnie źródłem regulacji będą uchwały wspólnot mieszkaniowych, czy też po prostu obowiązujące zasady współżycia społecznego, prawa sąsiedzkiego, priorytety dot. bezpieczeństwa ogółu mieszkańców, a także dotychczas wypracowane zwyczaje.

Punktem wyjścia dla przedmiotowej analizy jest zdefiniowanie instalacji w budynku (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych) oraz przypomnienie jak nieruchomości wspólne definiuje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (WłLokU).

1. **Instalacja ciepłej wody użytkowej** – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła

ciepłego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody (instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej).

2. **Instalacja wodociągowa** – układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończone w punktach czerpalnych wody zimnej.

3. **Instalacja kanalizacyjna** – układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończone na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku.

4. **Instalacja centralnego ogrzewania** – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła ciepłego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach.

5. **Instalacja gazowa** – układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.

6. **Instalacja elektryczna** – układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną.

7. **Przewody dymowe / spalinowe** – przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu / spalin z palenisk opalanych paliwem stałym / gazowym / olejowym do kanałów dymowych / spalinowych.

8. **Kanały dymowe / spalinowe** – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu / spalin ponad dach.

9. **Kanały wentylacyjne** – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.

Nieruchomość wspólna – zgodnie z art. 3 ut. 2 WłLokU: nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

I. Kanały dymowe / spalinowe / wentylacyjne

Niejednokrotnie budzi wątpliwości kto odpowiada za stan przewodów kominowych (kanałów) – właściciel lokalu czy wspólnota mieszkaniowa. Spotykany jest pogląd, że kanał dymowy/spalinowy/wentylacyjny, jako służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie stanowi części nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z dotychczas wydanymi orzeczeniami reprezentowany jest pogląd, iż kanały (przewody kominowe) stanowią część nieruchomości wspólnej. Zatem ich remont, dobudowa, czy jakakolwiek inna ingerencja wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej, a związane z takimi działaniami koszty winny, poza pewnymi wyjątkami (np. montaż wkładów kominowych – kwasoodpornych w związku ze zmianą przez użytkownika lokalu źródła ogrzewania), obciążać wspólnotę mieszkaniową, tj. wszystkich właścicieli lokalu w przypadającym im udziale.

Orzecznictwo:

OO

Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. Akt: I C 1466/11.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 stycznia 2013 r., sygn. Akt: I A Ca 736/12.

Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 października 2012 r., sygn. Akt: I A Ca 1038/12.

II. *Instalacja elektryczna*

Przyjmuje się, że wspólnota mieszkaniowa odpowiada za stan instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, tj. za instalacje i ich części składowe wchodzące w skład wewnętrznych linii zasilających, obwodów oświetlenia administracyjnego i gniazd wtyczkowych na odcinku od granicy nieruchomości do indywidualnych liczników energii elektrycznej przeznaczonych dla odrębnych lokali. **Instalacja zalicznikowa należy do indywidualnego właściciela lokalu i to on odpowiedzialny jest za jej prawidłowy stan techniczny.** Właścicielem układu pomiarowego jest natomiast dostawca energii elektrycznej.

Powyższe generalne zasady nie mają jednak zastosowania w każdym przypadku. To, czy dane elementy instalacji elektrycznej należą do wspólnoty, czy do właściciela lokalu zależy od indywidualnych okoliczności. Niejednokrotnie mamy do czynienia z sytuowaniem układu pomiarowego na klatce schodowej przez użytkownika lokalu, czy też przypadki prowadzenia oddzielnej wewnętrznej linii zasilającej z tablicy głównej budynku dla potrzeb konkretnego mieszkania w związku ze zwiększaniem mocy przyłączeniowej przez jego właściciela. W takich przypadkach należy brać pod uwagę – po pierwsze, kto ponosił koszty takiego przedsięwzięcia, a po drugie, czy instalacja taka służy zaspokajaniu potrzeb wszystkich członków wspólnoty, czy tylko danego użytkownika lokalu.

III. *Instalacja gazowa*

W ocenie sądu instalacja gazowa żądani się analogicznymi zasadami jak instalacja elektryczna. Rolą wspólnoty mieszkaniowej (tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie jest doprowadzić instalację gazową do odrębnego lokalu i (przed lokalem, lub tuż za zewnętrzną ścianą lokalu zakończyć ją zaworem lub licznikiem. Do właściciela zaś lokalu należeć będzie już rozprowadzenie instalacji po własnym lokalu i wyposażenie w odpowiednie odbiorniki gazu. W ocenie Sądu nie można zgodzić się z przeciwnymi poglądami. Odbiornik gazu zawsze będzie należał do końcowego użytkownika, niezależnie czy będzie to piec gazowy czy kuchenka gazowa. Niewątpliwie te ostatnie zawsze będą należeć do właściciela lokalu. Nie do zaakceptowania jednak jest stanowisko aby cały element instalacji gazowej aż do miejsca zainstalowania odbiornika należał do wspólnoty. Takie rozwiązanie z pewnością prowadziłyby do wielu sporów związanych z różnymi wymaganiami i oczekiwaniami właścicieli lokali. Jeden miałby odbiornik tuż przy pionie gazowym, drugi wiele metrów dalej, a trzeci chciałby przeprowadzić instalację wkoło całego lokalu i posiadać trzy punktu odbiór. Ponadto wszelkich przeróbek instalacji należałoby wymagać od wspólnoty. Zatem każdy remont odrębnego lokalu wiążący się z jakąkolwiek nawet minimalną przeróbką instalacji gazowej (np. przesunięcie kuchenki o jeden metr) wymagałby zgody wspólnoty. Jest to rozwiązanie nieakceptowalne. Rozumowania tego nie obala również wzgląd na bezpieczeństwo, bowiem przyczyną szkody związanej z wybuchem czy ulatnianiem gazu najczęściej jest nieprawidłowo działające, lub nieprawidłowo wykorzystywane urządzenie odbiorcze a nie sama instalacja.

W konsekwencji w realiach niniejszej sprawy wspólnota była uprawniona do wykonania instalacji gazowej doprowadzającej gaz do lokalu numer (...), najprawdopodobniej do licznika (niezależnie czy wewnątrz czy na zewnątrz lokalu, ale nie mogła finansować kosztów rozprowadzenia instalacji gazowej po lokalu numer (...). Z treści uchwały wynika zaś, że wspólnota ponosi koszty instalacji w samym lokalu numer (...).

IV. *Instalacja wodna i kanalizacyjna*

Wszystkie pionowe wodne i kanalizacyjne w budynku są częścią wspólną nieruchomości. Elementy poziome instalacji w lokalu to indywidualna własność i odpowiedzialność każdego właściciela. W przypadku instalacji kanalizacji część wspólną stanowi pion kanalizacyjny wraz z trójnikiem na pionie. Wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i wszystkie odcinki poziome w lokalu stanowią własność indywidualnego użytkownika lokalu (właściciela).

Granica odpowiedzialności za instalacje wodne pomiędzy wspólnotą a indywidualnym właścicielem przebiega na zaworach odcinających (wraz z tymi zaworami), montowanych na pionach wody zimnej i wody ciepłej. Wszystkie odcinki poziome tych instalacji w lokalu wraz z przyborami są własnością indywidualnego właściciela i on ponosi odpowiedzialność za ich stan techniczny. Za montaż urządzeń pomiarowych (liczników indywidualnych zużycia wody dla lokalu), co do zasady odpowiada właściciela lokalu. W praktyce wspólnoty mieszkaniowe podejmują także uchwały o uznaniu liczników za część nieruchomości wspólnej, jednakże przejmując tym samym odpowiedzialność za legalizację wodomierzy.

W konsekwencji w realiach niniejszej sprawy wspólnota była uprawniona do wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej do lokalu numer (...), najprawdopodobniej w zakresie tzw. pionów i do licznika wody (niezależnie czy wewnątrz czy na zewnątrz lokalu, ale nie mogła finansować kosztów rozproszczenia tych instalacji po lokalu numer (...)). Z treści uchwały wynika zaś, że wspólnota ponosi koszty tych instalacji w samym lokalu numer (...).

V. Instalacja centralnego ogrzewania

Instalacja centralnego ogrzewania we wspólnocie mieszkaniowej co do zasady, stanowi zawsze element nieruchomości wspólnej (ewentualnie za wyjątkiem grzejników).

Orzecznictwo:

OO

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., sygn. akt: III CZP 36/97.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt: III CZP 28/06.

W pewnej opozycji do powyższej interpretacji stanął Wojewódzki Sąd Administracyjny w K., który w dniu 21 października 2008 r., wydał prawomocne orzeczenie (sygn. akt: II SA/Kr 274/08), w którym wskazał, że w samej sieci należy wyodrębnić – o ile jest to możliwe – tą część, która służy wyłącznie właścicielowi danego lokalu i tą część, która służy jeszcze innym właścicielom lokali. Odnosząc ten pogląd do sieci centralnego ogrzewania należy stwierdzić, iż częścią wspólną tej sieci będzie ta jej część, która służy do przesyłania ciepła do poszczególnych lokali. Natomiast część tej sieci, zainstalowana w poszczególnych lokalach i służąca tylko do odbioru ciepła dla danego pomieszczenia i nie będąca jednocześnie fragmentem sieci pozwalającym na utrzymanie dostaw ciepła do innych lokali - stanowi część odrębną sieci, służącą zaspokajaniu potrzeb tylko właściciela danego lokalu.

Opisana przez sąd administracyjny w K. sytuacja ma na ogół miejsce w przypadkach, gdy piony c.o. prowadzone są klatką schodową, a każdy lokal posiada swój ciepłomierz zainstalowany na indywidualnym podejściu ciepła do lokalu.

Orzecznictwo:

OO

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 21 października 2008 r. , sygn. akt: II SA/Kr 274/08.

Bezsporne jest traktowanie całej instalacji c.o. jako części nieruchomości wspólnej w przypadkach gdy stanowi ona jednolity układ obiegu czynnika grzewczego, a także brak jest indywidualnych, opomiarowanych podejść ciepła do lokali (na ogół stosowane są tzw. wyparkowe podzielniki kosztów ciepła lub analogiczne urządzenia elektroniczne na grzejnikach).

W pozostałych przypadkach, tę część instalacji, która indywidualnie zasila lokal mieszkalny można potraktować jako część nieruchomości wspólnej, jak również może zostać uznana za instalację indywidualną – przynależną do lokalu.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości wspólnota mieszkaniowa winna interpretować przepisy z uwzględnieniem interesu jej członków, przy poszanowaniu zasad współżycia społecznego, prawa sąsiedzkiego, przyjętych standardów i zwyczajów, a także obowiązujących zasad i reguł bezpiecznej eksploatacji budynku.

Na koniec należy mieć na uwadze, że z faktu zawarcia w art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane zapisów obciążających wspólnotę mieszkaniową jako właściciela lub zarządcę obowiązkiem przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego instalacji wchodzących w skład nieruchomości (w tym instalacji wewnątrz lokali) nie należy wywodzić poglądu, iż takie instalacje w całości winny być traktowane za część nieruchomości wspólnej.

Podsumowując, większość nie jest uprawniona do podejmowania decyzji, których skutkiem jest wzbogacenie właściciela jednego albo kilku lokali poprzez finansowanie elementów instalacji, które należą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Z tych przyczyn zaskarżona uchwała w zakresie punktu 5 i 6 podlegała uchyleniu. Należy przy tym zwrócić uwagę, że orzeczenie zapadło po przeprowadzeniu wszystkich wnioskowanych przez strony dowodów. Pozwana nie udowodniła, aby punkt 5 i 6 uchwały w istocie dotyczył elementów wspólnych. Nie zgłoszono żadnych twierdzeń ani dowodów na taką okoliczność. W ocenie sądu nie było podstaw do przeprowadzania jakiegokolwiek postępowania z urzędu. Treść uchwały jednoznaczna i nie nasuwała, żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Ocena zaś dopuszczalności podjętej uchwały dokonywana jest z perspektywy chwili podjęcia uchwały. Wykonanie uchwały nie może bowiem pozostawać w sprzeczności z jej treścią. Przedłożenie faktury powykonawczej określającej zakres prac sprzeczny z treścią uchwały nie sanuje niewłaściwej treści uchwały.

Powództwo pozostaje niezasadne w odniesieniu żądań uchylenia pozostałych punktów uchwały numer nr 6/2019 z dnia 2 września 2019 roku. Trzeba zauważyć, że treść zaskarżonej uchwały, która zgodnie z jej tytułem jest uchwałą zmieniającą plan remontów i modernizacji została skonstruowana w taki sposób, że w całości powtórzono treść uchwały zmienianej, dodając nowe postanowienia. Uchwała numer (...) została zredagowana jako jednolity dokument określający zasady remontów i modernizacji na 2019 rok. To taki tekst jednolity planu remontów i modernizacji na 2019 rok. Fakt powtórzenia w uchwale zmieniającej treści uchwały, która jest zmieniana nie skutkuje otwarciem kolejnego terminu do zaskarżenia postanowień uchwały zmienianej.

Punkty 1, 2, 3, 10, 11, 12 uchwały nr 6/2019 z dnia 2 września 2019 roku w sprawie zmiany uchwały nr 4/2019 z dnia 30 marca 2019 r. o zmianie planu remontów i modernizacji zostały wprowadzone do planu remontów uchwałą nr 4/2019 zatem winny być zaskarżone wówczas. Jedynie na marginesie można wskazać, że całość argumentacji niniejszego uzasadnienia odnosi się również do rozstrzygnięć uchwały numer (...) co prowadzi do wniosku o niewadliwości tych postanowień z punktu widzenia zasad partycypacji w budowie instalacji między właścicielami lokali a wspólnotą. Kwestia zasadności decyzji o doprowadzeniu inwestycji do tych właśnie lokali uchyla się już ocenie na etapie niniejszego postępowania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.