

Sygn. akt VI ACa 605/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Strobel

Sędziowie: SA Irena Piotrowska

SO del. Tomasz Gal (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z o.o. w L.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 listopada 2014 r.

sygn. akt IV C 1283/13

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 605/15

UZASADNIENIE

Powódka **Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z o. o. w L.** w pozwie z dnia 14 czerwca 2013 r. skierowanym przeciwko pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.** wniosła o uchylenie uchwały tej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w przedmiocie uchwalenia statutu Wspólnoty Mieszkaniowej w części tj. co do treści określonej w załączniku nr 1 do uchwały w paragrafie 7 ust. 6: „Instalacja centralnego ogrzewania stanowi współwłasność do zaworu za ciepłomierzem, za zaworem stanowi własność poszczególnych właścicieli”.

W uzasadnieniu powódka podniosła, iż przedmiotowa uchwała w zaskarżonym zakresie jest niezgodna z przepisem art. 13 ust.1 w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem zdaniem powódki instalacja centralnego ogrzewania jest w całości elementem nieruchomości wspólnej. Ponadto powódka podniosła, iż uchwała narusza jej interesy oraz że oceny wymaga także prawidłowość zbierania głosów (k. 3 – 4).

Pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P.** zajęła stanowisko w piśmie procesowym z dnia 14 lutego 2014 r. stanowiącym odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż przedmiotowe powództwo powinno ulec oddaleniu, ponieważ zaskarżona uchwała nie narusza interesów właścicieli lokali. Ponadto jest zgodna z prawem, wskazując, iż sporna instalacja centralnego ogrzewania nie ma jednorodnego charakteru, jest to instalacja wyposażona w ciepłomierze za którymi zamontowane są zawory odcinające dopływ do poszczególnych lokali i od tego miejsca instalacja ta stanowi własność poszczególnych właścicieli lokali. Pozwana podkreśliła, iż potencjalne odcięcie dopływu na zaworze do poszczególnego lokalu w żaden sposób nie wpływa na działanie pozostałej części instalacji centralnego ogrzewania w danym budynku (k. 39 – 41).

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt IV C 1283/13 oddalił powództwo w całości (k. 55).

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Sąd Okręgowy ustalił, że właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie statutu Wspólnoty i w treści określonej w załączniku nr 1 do uchwały w paragrafie 7 ust. 6 uchwalili, iż instalacja centralnego ogrzewania stanowi współwłasność do zaworu za ciepłomierzem, za zaworem stanowi własność poszczególnych właścicieli.

Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z o. o. w L. jest właścicielem kilku lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P. i z tego tytułu jest członkiem przedmiotowej Wspólnoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym, który Sąd Okręgowy uznał za bezsporny Sąd ten poczynił następujące rozważania prawne:

Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu. Sąd ten uznał, iż zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa ani też interesów właścicieli lokali. Zdaniem Sądu Okręgowego w szczególności nie został naruszony przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali definiujący elementy nieruchomości wspólnej. Po przeprowadzeniu analizy, w tym analizy orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych dotyczącego przedmiotu sporu, Sąd I instancji stanął na stanowisku, iż instalacja centralnego ogrzewania jako służąca do zaspokajania potrzeb wszystkich właścicieli lokali jest co do zasady częścią wspólną nieruchomości, ale w sytuacji, w której jest to instalacja wyposażona w ciepłomierze za którymi zamontowane są zawory odcinające dopływ do poszczególnych lokali to od tego miejsca instalacja ta może zostać uznana za przedmiot własności właściciela danego lokalu, a nie za element części wspólnej nieruchomości. Sąd podkreślił, iż takie rozwiązanie techniczne nie wpływa na działanie pozostałej wspólnej części instalacji centralnego ogrzewania w budynku. Prezentując taki pogląd Sąd Okręgowy wskazał, iż taki stan rzeczy ma miejsce w spornej nieruchomości i dlatego brak jest podstaw do uznania, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa. W odniesieniu do zarzutu naruszenia interesu właścicieli lokali Sąd ten wskazał, iż strona powodowa nie tylko nie wykazała naruszenia takiego interesu, ale nawet nie sprecyzowała tego zarzutu, podnosząc ogólnikowy zarzut w tym zakresie.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa lub też o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji:

- 1) błędną ocenę prawną przedstawionego stanu rzeczy, w szczególności poprzez nie uwzględnienie tej części orzecznictwa sądowego, które prezentuje odmienną ocenę prawną niż ta, która została dokonana przez Sąd Okręgowy,
- a) nierozpoznanie istoty sprawy.

W uzasadnieniu podniosła, iż wspólnota mieszkaniowa nie może określać w zróżnicowany sposób stanu prawnego w odniesieniu do instalacji centralnego ogrzewania, która ma jednolity i integralny charakter z technicznego punktu

widzenia. W zakresie interesu prawnego skarżąca podniosła, iż instalacja centralnego ogrzewania jest przeprowadzona od ciepłomierza do lokalu przez korytarz, co w przypadku awarii będzie oznaczać, iż każdy właściciel będzie musiał wykonywać prace remontowe w tej części indywidualnie. Tego rodzaju sytuacja będzie rodziła znaczne koszty dla poszczególnych właścicieli lokali oraz ryzyko różnego standardu prac remontowych. Zarzut nierozpoznania istoty sprawy powódka oparła na twierdzeniu, iż Sąd mimo wniosku powódki nie zbadał dokumentów w przedmiocie zbierania głosów nad uchwałą. W tym zakresie powódka podniosła, iż wprawdzie nie zarzuca naruszania prawa przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, ale w ocenie powódki wobec negatywnego nastawienia części właścicieli lokali do przyjętego rozwiązania dokumenty te powinny zostać poddane ocenie przez Sąd (k. 68 – 70).

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji (k. 86 - 87).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wszystkie zarzuty apelacji są chybione, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i oceny prawnej roszczenia powódki, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie na aktualnym etapie postępowania.

Zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie jest ustalenie czy przedmiotowa uchwała odpowiada prawu i czy narusza interesy strony skarżącej.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego poczynione ustalenia nie dają podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona przez powódkę uchwała jest sprzeczna z prawem lub że narusza jej interes prawny.

Odnosząc się do zarzutu apelacji dotyczącego błędnej oceny prawnej przedstawionego stanu rzeczy, w szczególności poprzez nie uwzględnienie tej części orzecznictwa sądowego, które prezentuje odmienną ocenę prawną niż ta, która została dokonana przez Sąd Okręgowy, należy uznać mając na uwadze treść uzasadnienia apelacji, iż w istocie powódka podniosła zarzut naruszenia przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest chybiony, ponieważ Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni tego przepisu. W tym miejscu należy podnieść, iż Sąd ten nie był związany poglądami prawnymi zaprezentowanymi w orzeczeniach innych sądów.

Nieruchomość wspólną funkcjonującą w ramach wspólnoty mieszkaniowej definiuje przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że nieruchomość wspólna obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

W tym stanie należy podzielić pogląd, iż kategoria części wspólnej nieruchomości ma charakter funkcjonalny i zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny danego elementu nieruchomości budynkowej uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako części wspólnej.

Mając na uwadze powyższe należy w pierwszym rzędzie odnieść się do funkcji jaką spełnia instalacja centralnego ogrzewania. Nie ulega wątpliwości, iż z natury jej konstrukcji wynika, że co do zasady służy zaspokajaniu potrzeb wszystkich właścicieli. Jeżeli jednak instalacja ta jest skonstruowana w taki sposób, iż część jej elementów zaspokaja potrzeby tylko konkretnych właścicieli lokali to należy stwierdzić, iż ta część instalacji centralnego ogrzewania, która służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stan rzeczy opisany w zdaniu poprzednim zaistniał w realiach niniejszej sprawy i został trafnie oceniony przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że w przypadku instalacji centralnego ogrzewania zamontowanej w budynku przy ul. (...) w W. części instalacji znajdujące się za zaworem doprowadzającym dopływ do danego lokalu nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, bowiem od tego miejsca instalacja służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Sąd ten powołując się na dorobek orzecznictwa innych sądów zasadnie wskazał w tym zakresie na konieczność dokonania istotnego rozgraniczenia. Otóż w przypadku lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, cała instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej, albowiem korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności, jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Wówczas składnikiem współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem wówczas nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy. Od tej sytuacji należy odróżnić stan rzeczy, w którym w budynku są zamontowane liczniki pomiaru energii cieplnej umożliwiające pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. Wówczas instalacja ciepła nie stanowi jednolitego systemu ogrzewania i w konsekwencji instalacja grzewcza w części służącej doprowadzeniu ciepła do poszczególnych lokali począwszy od zaworów zamykających dopływ ciepła do lokalu nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Należy podzielić pogląd strony pozwanej, przyjęty przez Sąd I instancji, że w razie zamknięcia zaworu doprowadzającego ciepło do danego lokalu, skutki takiego zabiegu dotkną jedynie tego konkretnego lokalu, gdzie nie będzie dostarczane ciepło. Natomiast nie uniemożliwi to korzystania z centralnego ogrzewania przez właścicieli innych lokali.

Za trafny należy pogląd, iż okoliczność tego rodzaju, że urządzenia pomiarowe są fizycznie położone na zewnątrz poszczególnych lokali oraz że instalacja od urządzenia pomiarowego biegnie do danego lokalu w ten sposób, iż jest wbudowana w ścianę, nie może przesądzać o ustaleniu granic nieruchomości wspólnej. W świetle art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali istotne jest bowiem to czy urządzenia te służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący i jej stosowania nie może uzależniać od kwestii podmiotowego zakresu ponoszenia kosztów potencjalnych napraw poszczególnych elementów instalacji, na co powoływała się strona skarżąca w apelacji wskazując na interes ekonomiczny właścicieli lokali w tym, aby całość spornej instalacji została potraktowana jako część wspólna nieruchomości.

Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę podzielił zatem pogląd wyrażony przez ten sam Sąd w uzasadnieniu do wyroku z dnia 19.07.2013 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I ACa 222/13, Lex nr 1369389 oraz przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w sprawie o sygn. akt I ACa 642/12, Lex nr 1254289, a także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. (sygn. akt III CZP 28/06, OSNC z 2007 r. z. 3, poz. 40).

Jako chybiony należało uznać także zarzut apelacji, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy to niezbadanie podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia w sytuacji gdy Sąd I instancji np. przyjąłby błędnie brak legitymacji procesowej lub uznał roszczenie za przedawnione i nie rozpoznał merytorycznie podstawy powództwa lub pominął merytoryczne zarzuty przedstawione w sprawie przez strony (por. wyrok SN z dnia 23.09.1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22).

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji orzekł o tym co było przedmiotem żądania i nie dopuścił się wyżej opisanego uchybienia. Jako nieuzasadnione należało uznać domaganie się przez powódkę zbadania dokumentów w

przedmiocie zbierania głosów nad uchwałą skoro sama powódka podniosła, iż nie zarzuca pozwanej naruszania prawa przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 kpc.