

Sygn. akt I ACa 42/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w U. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 10 października 2013 r., sygn. akt I C 210/13,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 42/14**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w U. przy ul. (...) z dnia 6 kwietnia 2013r. w zakresie § (...) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że pozwaną Wspólnotę stanowią właściciele dziesięciu lokali położonych w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w U.. Powód jest właścicielem lokalu nr (...), który zakupił w 2003r. w stanie surowym. Po jego nabyciu zamontował w lokalu ogrzewanie podłogowe.

Pismem z dnia 8 maja 2004r. pozwana poinformowała organ nadzoru budowlanego o samowoli budowlanej jakiej miał dopuścić się powód, montując wyżej opisane ogrzewanie wbrew zapisom projektu budowlanego.

Powód z żoną doszli do przekonania, że płacone przez nich za ogrzewanie rachunki są za wysokie i fakt ten zgłosili zarządcy Wspólnoty T. L.. Powołany przez powodów ekspert stwierdził, że wobec nieprawidłowości w opomiarowaniu ciepła właściwym będzie założenie przez powoda elektrozaworu.

Zgodnie z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania w budynku pozwanej za 2009r. rzeczywisty koszt ogrzania lokalu powoda wyliczono na 5 043,62 złotych, natomiast w innych lokalach na poziomie od 21,14 do 324,11 złotych, przy czym w lokalu nr (...) koszt ten wyniósł 2 763,13 złotych. W 2010r. rzeczywisty koszt ogrzewania lokalu powoda wyniósł 6 129,46 złotych, w pozostałych lokalach zaś od 55,60 złotych do 540,83 złotych, natomiast w lokalu nr (...) 1 002,48 złotych.

Jesienią 2012r. powód na swój koszt, za wiedzą i zgodą zarządcy pozwanej, zamontował elektrozawór. Został on umieszczony w kotłowni na części wspólnej instalacji grzewczej przed wodomierzem przynależnym do lokalu powoda. Wyrażając zgodę na montaż tego urządzenia zarządca kierowała się opinią wykonawcy kotłowni, który stwierdził, że jego umocowanie powinno usprawnić korzystanie z instalacji ogrzewania podłogowego.

Po zamontowaniu elektrozaworu koszty ogrzewania w lokalu powoda uległy obniżeniu, natomiast w pozostałych lokalach w budynku wzrosły.

Okazało się również, że ilość przepływu wody z wodomierza głównego była większa od sumy wynikającej z poszczególnych wodomierzy, co doprowadziło do „zagubienia jednostek”. Ich koszt pokryty został proporcjonalnie przez wszystkich właścicieli budynku.

W dniu 6 kwietnia 2013r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nakazującą powodowi usunięcie do dnia 29 kwietnia 2013r. elektrozaworu z instalacji w kotłowni. Przewidywała również, że w sytuacji jego nieusunięcia przez powoda, pozwana zdemontuje zawór bez powiadomienia właściciela lokalu. Zobowiązywała również powoda do doprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu zgodnego z projektem poprzez wykonanie w jego lokalu ogrzewania grzejnikowego lub wykonania niezależnego od wspólnotowego systemu ogrzewania.

W sporządzonej na zlecenie powoda prywatnej ekspertyzie rzeczoznawca budowlany uznał, że dla prawidłowego podziału kosztów ogrzewania budynku pierwszym rozwiązaniem powinno być zamontowanie oddzielnego pieca i odseparowanie systemów ogrzewania, a drugim pozostawienie istniejącego układu i zamontowanie liczników ciepła prawidłowo opomiarowujących każdy z układów.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd pierwszej instancji na podstawie dokumentów oraz osobowych źródeł dowodowych. Okoliczności sprawy były pomiędzy stronami w zasadzie bezsporne, natomiast rozbieżności co do nich wynikały z odmiennych ocen bądź kwestii wymagających wiadomości specjalnych. W tym też zakresie zeznania stron jak i świadków nie mogły stanowić podstawy ustaleń. Złożona zaś w sprawie przez powoda opinia prywatna nie mogła zastąpić opinii biegłego, w związku z czym została oceniona zgodnie z art. 245 kpc.

W oparciu o powyższe ustalenia uznał Sąd Okręgowy, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, albowiem zaskarżona uchwała narusza interesy powoda (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, tekst jednolity).

Istotą sporu pomiędzy stronami była kwestia prawidłowości rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Rozstrzygnięcie wszelkich wątpliwości dotyczących ogrzewania podłogowego w lokalu powoda, istniejącego systemu rozliczania ciepła czy nieprawidłowości w tym zakresie wymagało wiadomości specjalnych, a żadna ze stron stosownego wniosku w tym względzie nie złożyła.

Uznał w tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji, że w sprawie należało ocenić zaskarżoną uchwałę przede wszystkim pod kątem jej zgodności z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz ewentualnego naruszenia interesów powoda.

W ocenie tego Sądu punkt 2. zaskarżonej uchwały narusza interes powoda, albowiem ingeruje w nieuprawniony i arbitralny sposób w instalacje znajdujące się wewnątrz lokalu powoda. W tym zakresie uchwała przekracza kompetencje Wspólnoty, której uprawnienia sprowadzają się do podejmowania decyzji odnośnie do części wspólnej, nie zaś związanych w odrębną własnością lokalu. Bez znaczenia pozostaje przy tym, akcentowana przez pozwaną okoliczność, jakoby zamontowanie ogrzewania podłogowego miało być sprzeczne z projektem i zasadami sztuki. Wyjaśnienie tejże kwestii wymagało nadto przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, a pozwana Wspólnota nie może zastępować organu nadzoru budowlanego, który choć zawiadomiony przez nią o samowoli budowlanej, okoliczności takiej nie stwierdził.

Spór stron koncentrował się w istocie na sposobie rozliczania za ogrzewanie, nie zaś na systemie ogrzewania w mieszkaniu powoda, które jak wiadomo jest powszechnie używanym systemem w budownictwie. Prawidłowe gospodarowanie nieruchomością wspólną wymaga, aby rozliczanie dostarczonego do poszczególnych lokali ciepła nie odbywało się z pokrzywdzeniem żadnego z właścicieli i aby odpowiadało faktycznemu zużyciu energii cieplnej przez poszczególne lokale. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby zaskarżona uchwała zmierzała do osiągnięcia tego celu. W ocenie Sądu Okręgowego stanowi ona jedynie retorsję wobec powoda.

Zgodnie z zasadami logicznego myślenia oraz doświadczenia życiowego uznał Sąd pierwszej instancji, że przyjęty przez Wspólnotę sposób rozliczania energii cieplnej przed 2012r. był nieprawidłowy skoro prowadził do powstania rażącej dysproporcji w kosztach przypadających na poszczególne lokale. Dysproporcja ta nie mogła być przy tym wynikiem li tylko sposobu i częstotliwości użytkowania poszczególnych lokali. Wątpliwości w tej materii również wymagały wiadomości specjalnych, a zatem nie można czynić ustaleń co do ewentualnego wpływu instalacji ogrzewania podłogowego w lokalu powoda na prawidłowość rozliczeń. Powodowi nie można z kolei zarzucić, że samowolnie zamontował elektrozawór, podczas gdy uczynił to za wiedzą i zgodą zarządcy Wspólnoty, a sam pomysł takiego rozwiązania nie pochodził od niego, a od wykonawcy instalacji.

Okoliczność, że stan osiągnięty po montażu elektrozaworu nie satysfakcjonuje wszystkich właścicieli lokali oraz pojawienie się innych nieprawidłowości, nie uprawniał pozwanej do podjęcia uchwały nakazującej powodowi demontaż zaworu.

Wskazał w tym kontekście Sąd Okręgowy, że podjęcie zaskarżonej uchwały nie zostało poprzedzone jakimkolwiek działaniem Wspólnoty, które pozwoliłoby na ustalenie właściwego i ostatecznego rozwiązania problemu, czy też potwierdzającego zasadność zdemontowania elektrozaworu. Wspólnota nie zwróciła się w tej kwestii o żadne opinie bądź ekspertyzy.

Z tych względów podjęta uchwała naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione ekonomiczne interesy powoda i jako taka winna zostać uchylona, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu podyktowane zostało normą z art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w U. przy ul. (...). Skarżąca zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na bezzasadnym uznaniu, iż zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, podczas gdy uchwała podjęta została w celu ochrony interesu ogółu mieszkańców i zmierzała do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i projektem budowlanym, na nieprawidłowym przyjęciu, że zaskarżona uchwała w nieuprawniony sposób ingeruje w instalację znajdującą się w lokalu powoda, podczas gdy instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną budynku, a to powód w sposób nieuprawniony dokonał wbrew projektowi budowlanemu ingerencji w tę instalację, doprowadzając do zaburzenia działania systemu

centralnego ogrzewania i mechanizmu rozliczania zużycia ciepła, stwierdzeniu, że montaż elektrozaworu wpłynął pozytywnie na funkcjonowanie systemu rozliczania, podczas gdy ze wszelkich przedstawionych w sprawie dowodów wynika, że nie poprawiło to systemu rozliczania kosztów za ogrzewanie budynku, a wręcz doprowadziło do zagubienia jednostek pomiarowych i przeniesienia na pozostałych członków Wspólnoty powstałych w ten sposób dodatkowych kosztów, uznaniu jakoby z materiału sprawy wynikało, że zaskarżona uchwała nie zmierzała do realizacji celu jakim jest rozliczanie ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali odpowiedni do rzeczywistego zużycia energii cieplnej przez poszczególne lokale, w sytuacji gdy z przedłożonej przez powoda prywatnej opinii wynika, że celem jakim kierowała się pozwana było właśnie prawidłowe i zgodne z faktycznym zużyciem rozliczenie ciepła, a co więcej, że tylko zastosowanie się do treści uchwały może takie rozliczenie ciepła zagwarantować.

Zarzucała również skarżąca naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 278 kpc polegające na dokonaniu przez Sąd pierwszej instancji samodzielnych ustaleń co do okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, tj. co do wpływu montażu podłogowej instalacji centralnego ogrzewania na funkcjonowanie instalacji centralnego ogrzewania i systemu opomiarowania ciepła w budynku, przyczyn wystąpienia dysproporcji w kosztach dostarczonego ciepła przed 2012r., a powód nie wnioskował o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, art. 233 kpc polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i dokonaniu dowolnej ich oceny co doprowadziło do pominięcia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, a to faktu, iż zamontowanie elektrozaworu przez powoda doprowadziło do zaburzenia w systemie opomiarowania budynku i doprowadziło do zagubienia jednostek przepływającej przez wodomierz wody oraz do niemal dwukrotnego wzrostu kosztu jednostki ponoszonego teraz przez członków pozwanej w stosunku do ceny jednostki ponoszonej przez członków innych wspólnot korzystających z identycznego systemu grzewczego, okoliczności, iż wyłączną przyczyną nieprawidłowego funkcjonowania systemu rozliczania zużytego ciepła było zamontowanie przez powoda systemu ogrzewania podłogowego, faktu, że przed wynajęciem przez powoda lokalu na celu biurowe nie występowały tak znaczne dysproporcje w zużyciu ciepła pomiędzy lokalem powoda a lokalami innych właścicieli.

Podniosła również apelująca zarzut naruszenia art. 6 kc w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że na stronie pozwanej spoczywa obowiązek wykazania, że montaż instalacji ogrzewania podłogowego, a następnie elektrozaworu, jest zgodny ze sztuką budowlaną i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy prawidłowa wykładania tych przepisów prowadzi, że ciężar udowodnienia tych faktów spoczywał na powodzie.

W oparciu o tę podstawę skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienia, albowiem trafne są podniesione w niej zarzuty.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego i pozostających z nim w związku zarzutów poczynienia wadliwych ustaleń w sprawie, co miało być wynikiem dokonania przez Sąd pierwszej instancji dowolnych ustaleń co do okoliczności wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 kpc). W rozpoznawanej sprawie rozpoznanie tychże zarzutów winno nastąpić łącznie z podniesionym przez skarżącą zarzutem naruszenia art. 6 kc w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, tekst jednolity), albowiem ich kompleksowa analiza pozwoli na ocenę prawidłowości postępowania dowodowego oraz dokonanej oceny jego wyników.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest wskazany powyżej przepis ustawy o własności lokali, winien zatem powód wykazać wynikające z niego przesłanki uchylenia uchwały podjętej przez właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie, tj. że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Źródła tychże naruszeń upatrywał powód w nieprawidłowym – jego zdaniem – sposobie

rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali w budynku. Twierdził bowiem, że zamontowany przez niego, wbrew projektowi budowlanemu, system ogrzewania podłogowego jest tożsamy lub co najmniej kompatybilny z systemem ogrzewania ściennego, rekomendowanym przez projektanta budynku i stosowanym przez właścicieli pozostałych lokali w nim usytuowanych. Natomiast wadliwość i nieadekwatność przyjętego przez Wspólnotę systemu opomiarowania zużytego w budynku ciepła (tj. liczonego według zużycia wody, nie zaś energii cieplnej) prowadzi do niekorzystnego dla niego rozliczenia, skoro przed zamontowaniem elektrozaworu w październiku 2011r. w istocie pokrywał średnio 65 % kosztów zużycia ciepła w całym budynku. Wskazać w tym miejscu trzeba, że zarówno okoliczności dotyczące zamontowania przez powoda ogrzewania podłogowego jak i dysproporcja w wysokości rachunków za ogrzewanie były pomiędzy stronami bezsporne (zeznania powoda J. P. złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 01:16:30 – 01:16:40, zbiorcze rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za lata 2004 – 2012, k. 56 – 63).

Podkreślić w tym kontekście należy, że prawidłowa interpretacja normy z art. 6 kc prowadzić powinna do wniosku, że prawa podmiotowe mogą być skutecznie dochodzone o tyle, o ile strona jest w stanie przekonać sąd co do faktów, z których wyprowadza korzystne dla siebie twierdzenia. W konsekwencji sąd powinien przyjąć za prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominąć te, których nie wykazała w sposób przekonujący. Wszelka ingerencja zmierzająca do zmiany tejże reguły może być oceniona jako uchybienie prawu materialnemu i procesowemu, co też skarżąca w apelacji skutecznie zarzuciła. Oczekiwanie przez sąd, wbrew treści art. 6 kc, przeprowadzenia dowodu przez daną stronę i obarczenie jej skutkami braku dowodu, którego ciężar na niej nie spoczywał, może stanowić podstawę zaskarżenia orzeczenia.

Odnosząc powyższe rozważania do rozkładu ciężaru dowodu oraz dowodzenia w rozumieniu procesowym w rozpoznawanej sprawie, stwierdzić trzeba, że to na powodzie spoczywała powinność wykazania twierdzeń dotyczących tożsamości systemu ogrzewania podłogowego i ściennego, braku wpływu stosowanego przez niego w lokalu ogrzewania na funkcjonowanie całej instalacji centralnego ogrzewania jak również faktu, że zamontowanie przez niego elektrozaworu doprowadziło do rozliczenia ciepła zgodnie z rzeczywistym zużyciem przez poszczególne lokale w budynku.

Powinności tej powód nie sprostał. Celnie wskazuje Sąd pierwszej instancji jak i pozwana, że ustalenie tychże okoliczności wymagało wiadomości specjalnych. Powód nie złożył zaś wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego stosownej specjalności, a zatem przedstawiane przez niego własne sądy co do tychże okoliczności pozostały jedynie w sferze twierdzeń.

Niemniej jednak nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (czy to na wniosek, czy z urzędu) co do opisanych powyżej kwestii, nie stanowiło przeszkody uniemożliwiającej rozstrzygnięcie sporu przez Sądy obu instancji.

Zaoferowany przez strony materiał dowodowy pozwalał na poczynienie ustaleń niezbędnych do oceny zgłoszonego przez powoda roszczenia. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczące daty zakupu przez powoda nieruchomości, jej stanu, zastosowanego w lokalu powoda ogrzewania, przyczyn i procedury założenia przez powoda elektrozaworu w październiku 2011r. oraz konsekwencji tychże działań dla jednostkowych rozliczeń lokali.

Ustalenia te wymagają jednak uzupełnienia i osadzenia w szerszym kontekście zarówno czasowym jak i sytuacyjnym. Powód nabył lokal przy ul. (...) w U. w 2003r., dla którego w chwili zakupu istniał już projekt budowlany, który zakładał ścienne ogrzewanie lokali w nim położonych (k. 33 – 48). Powód tymczasem wykonał ogrzewanie podłogowe podłączając tę instalację do wspólnej, znajdującej się w kotłowni, instalacji centralnego ogrzewania. W dacie zakupu pozwana Wspólnota jeszcze nie istniała, a poszczególne lokale sprzedawane były i oddawane nabywcom w stanie deweloperskim (zeznania powoda J. P. złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 01:16:30 – 01:16:40, zeznania świadka T. L., złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 00:31:49 – 00:34:00). Wszyscy nabywcy, poza powodem, zamontowali w nabywanych lokalach grzejniki ścienne. Przyjęty przez pozwaną Wspólnotę per facta concludentia system rozliczania ciepła (będący w istocie kontynuacją formy stosowanej przez dewelopera) polegał na opomiarowaniu pobieranych przez każdy lokal jednostek wody służących do ogrzewania, porównaniu

ich zużycia wynikającego z jednostkowych wodomierzy ze zużyciem wynikającym z wodomierza głównego, które do 2012r. było tożsame (tzn. suma zużycia jednostek pobranych przez poszczególne lokale odpowiadała arytmetycznie przepływowi jednostek przez wodomierz główny). Po odczycie licznika głównego zarządca nieruchomości dzieliła ogólny koszt ogrzania budynku proporcjonalnie na poszczególne lokale według zużytych przez nie indywidualnie jednostek (zeznania świadka T. L., złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 00:35:35 – 00:41:58). Taki system rozliczania był stosowany u pozwanej od samego początku, członkowie Wspólnoty akceptowali taką właśnie formę pomiaru zużytego ciepła i podziału kosztów centralnego ogrzewania, żaden z właścicieli nie domagał się zamontowania indywidualnych liczników ciepła na grzejnikach zainstalowanych w konkretnym lokalu (zeznania A. N. złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r. w imieniu pozwanej, 01:55:00 – 01:56:56). Również powód formę taką akceptował. Dopiero nagły wzrost rachunków za ogrzewanie w 2009r., kiedy to lokal powoda został wynajęty na biuro, zmusił go do wyjaśnienia tejże kwestii z zarządcą pozwanej. Przeprowadzone z inicjatywy powoda rozmowy z wykonawcami instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ogrzewania podłogowego doprowadziły do tego, że powód zamontował elektrozawór przed licznikiem odchodzącym do jego lokalu, który miał sterować pompą i odcinać przepływ wody, w sytuacji gdy powód nie korzystał w danym czasie z ogrzewania (twierdzenia powoda zawarte w opinii prywatnej, k. 77 – 99, zeznania tegoż złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 01:23:50 – 01:25:35). Założenie elektrozaworu spowodowało, że koszty ogrzewania lokalu powoda spadły niemal trzykrotnie w stosunku do opłat uiszczanych dotychczas (k. – 14). Po zamontowaniu zaworu okazało się także, że suma jednostek przepływających przez indywidualne liczniki była mniejsza o 2 000 od jednostek zarejestrowanych przez główny wodomierz, a zatem doszło do „zagubienia tychże jednostek” w systemie (zeznania świadka T. L. złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 00:44:36 – 00:45:40). Wspólnota zmuszona została jednak do pokrycia kosztu tych jednostek w formie zapłaty faktur za gaz, koszty te ponieśli proporcjonalnie wszyscy właściciele lokali, albowiem podwyższeniu uległa w konsekwencji cena jednostki z 1,92 złotych do 3,59 złotych (zeznania świadka T. L. złożone na rozprawie w dniu 26 września 2013r., 00:46:39 – 00:46:58). W innych wspólnotach położonych w tym samym co budynek nr (...) kompleksie, które kubaturą i przeznaczeniem odpowiadają budynkowi pozwanej Wspólnoty stawka ta pozostała w 2012r. na dotychczasowym poziomie, w budynkach tych zaś funkcjonuje jednolity system ogrzewania ściennego.

Opisana powyżej chronologia zdarzeń jednoznacznie wskazuje, że powód sam doprowadził do sytuacji, w której zmuszony był do regulowania opłat za ogrzewanie na warunkach mniej korzystnych od pozostałych właścicieli lokali. Wbrew projektowi budowlanemu podłączył do pieca głównego w kotłowni ogrzewanie podłogowe, którego funkcjonowanie na przestrzeni lat 2004 – 2011 generowało koszty wyższe aniżeli w pozostałych lokalach, co doprowadziło do kolejnej ingerencji powoda w instalację wspólną poprzez założenie przez niego elektrozaworu, wskutek czego zaburzeniu uległ dotychczas stosowany we Wspólnocie system rozliczeń i sposób opomiarowania. Wobec faktu, że w latach 2004 – 2011, kiedy to zawór nie był jeszcze zamontowany, suma jednostek indywidualnych pokrywała się z odczytem licznika głównego, uznać należy, że montaż elektrozaworu pod koniec 2011r. i jego funkcjonowanie przez cały 2012r. był bezpośrednią i jedyną przyczyną – w ramach poczynionych ustaleń – powstania niezgodności odczytów i w konsekwencji zwiększenia obciążenia wszystkich właścicieli lokali kosztami centralnego ogrzewania.

Zgodne zatem z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną było podjęcie przez pozwaną Wspólnotę zaskarżonej uchwały nakazującej powodowi demontaż elektrozaworu oraz doprowadzenie instalacji grzewczej w jego mieszkaniu do projektu budowlanego, czyli do zdemontowania ogrzewania podłogowego i zamontowania grzejników ściennych (k. – 11). Podjęta uchwała zmierza do usunięcia nieprawidłowości w rozliczaniu kosztów ogrzewania, a także do ujednoczenia systemu grzewczego, który od samego początku przewidywał jedną jego formę – to jest ogrzewanie ścienne. Uchwała ta jest również wyrazem ochrony pozostałych współwłaścicieli przed niekorzystnymi, jak się okazało, skutkami zainstalowania przez powoda ogrzewania podłogowego oraz elektrozaworu.

Jednocześnie nie narusza ona żadnego interesu powoda, gdyż w niezaskarżonej przez niego części zezwała na pozostanie przy dotychczasowym sposobie ogrzewania, pod jednym wszak warunkiem – podłączenia do odrębnej instalacji grzewczej. W części zaś, która została zaskarżona, a dotyczącej nakazania wymiany systemu ogrzewania, również interesów tych nie narusza.

Sąd Apelacyjny nie podziela w tym zakresie stanowiska Sądu pierwszej instancji jakoby znajdujące się w lokalu powoda urządzenia instalacji podłogowego ogrzewania stanowiły jego odrębną własność, a zatem Wspólnota nie posiadała uprawnienia do ingerencji w jej strukturę. Instalacja grzewcza jest bowiem urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Korzystają z nich 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. Składnikami własności przymusowej są więc zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego dnia 28 sierpnia 1997r., III CZP 36/97, OSNC z 1998r., Nr 1, poz. 4). Powód okoliczność tę przyznawał, przytaczając zresztą wskazaną uchwałę.

Nie mogła zatem zaskarżona uchwała w punkcie 2. naruszać uzasadnionych interesów powoda tylko z tego powodu, że miała ingerować w jego odrębne prawo własności, skoro ze swej istoty nie miało ono takiego charakteru.

Z tych wszystkich względów zaskarżony wyrok podlegał zmianie, o czym z mocy art. 386 § 1 kpc orzeczono jak w sentencji.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji była korekta orzeczenia o kosztach postępowania, której podstawą był przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461, tekst jednolity). Koszty za postępowania przed Sądem pierwszej instancji objęły wynagrodzenie pełnomocnika – 180 złotych oraz opłatę od pełnomocnictwa – 17 złotych.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podyktowane zostało zasadą odpowiedzialności za wynik procesu z art. 98 § 1 kpc, na które złożyły się należne pełnomocnikowi pozwanej wynagrodzenie wyliczone w oparciu o § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 wskazanego powyżej rozporządzenia (135 złotych) oraz uiszczona przez skarżącą opłata od apelacji (200 złotych).