

Sygn. akt I ACa 50/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Małgorzata Wolczańska SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 14 listopada 2014 r., sygn. akt I C 200/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 50/15

UZASADNIENIE

Powódka K. J. złożyła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w U., w którym domagała się uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty z dnia 01.01.2014r. nr (...), (...) w zakresie(...) w zakresie § (...). Jednocześnie powódka domagała się zwrotu kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w U. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania sądowego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej

- 1) uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w U. numer (...) oraz (...) w zakresie(...)z dnia 1 kwietnia 2014 roku;
- 2) w pozostałej części powództwo oddalił;
- 3) zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w U. na rzecz powódki K. J. kwotę 400 zł (czteryście złotych), tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach (w zakresie istotnym z uwagi na zakres zaskarżenia):

Powódka jest właścicielką wyodrębnionego lokalu położonego w U. przy ul. (...) i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w U.. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 5 budynków. W każdym z nich znajduje się po 6 mieszkań. W każdym budynku jest kotłownia. Z aktów kupna sprzedaży poszczególnych lokali oraz z projektów wyodrębnienia poszczególnych lokali wynika, że wszystkie kotłownie są częściami wspólnymi. W statucie pozwanej wspólnoty zapisano, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi m.in. urządzenia centralnego ogrzewania i instalacje gazowe. W piwnicach są rozprowadzenia ciepła do pionów, które biegną następnie w mieszkaniach. Na klatce schodowej nie ma kaloryferów. Klatkę schodową ogrzewają rozprowadzenia ciepła do pionów i ściany mieszkań. Mieszkanie powódki stanowi oddzielny segment, który nie jest obecnie podłączony do wspólnego ogrzewania. Ściany mieszkania powódki przylegają do ścian innych mieszkań, ogrzewanych ze wspólnej instalacji grzewczej

Powódka dokonała odłączenia od wspólnej instalacji grzewczej na przełomie marca i kwietnia 2003 roku na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 26.3.2003 roku. Nie miała na to ani zgody Wspólnoty Mieszkaniowej ani zgody poprzedniego zarządcy nieruchomości- Nadleśnictwa U..

Uchwałą numer (...) z 31.7.2003 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że stwarza się możliwość odcięcia się lokali od istniejącej instalacji centralnego ogrzewania na własny koszt właścicieli lokali i, że właściciele lokali nie będą rościć zastrzeżeń do wykorzystania funduszu remontowego na remonty istniejących kotłowni. Uchwałą numer (...) z 5.11.2003 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że warunkiem likwidacji instalacji centralnego ogrzewania będzie zgoda wszystkich właścicieli potwierdzona pisemnie, że instalacja zostanie wykonana i eksploatowana na własny koszt właścicieli wraz z zakupem kotłów centralnego ogrzewania, że właściciele wyrażają zgodę na wykorzystanie funduszu remontowego i eksploatacyjnego na remonty instalacji centralnego ogrzewania i kotłowni w budynkach, w których pozostanie istniejąca instalacja.

Palacz, który jest jednocześnie gospodarzem obiektów otrzymuje dodatek za obsługę kotłowni do swojego wynagrodzenia w wysokości 500 zł miesięcznie w okresie grzewczym od października do kwietnia. Koszty te rozliczane są jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej podobnie jak i koszty przeglądów i czyszczenia kotłów. Powódka nie jest obciążana kosztami przeglądów indywidualnych instalacji gazowych ani kosztami dostarczania gazu do kotłowni i opłat stałych oraz zmiennych związanych z dostarczaniem gazu. Powódka ponosi koszty utrzymania swojej instalacji gazowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę numer (...) z dnia 1.4.2014 roku w sprawie zatwierdzenia planu finansowo- gospodarczego na rok 2014 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych. Plan ten obejmuje m.in. koszty przeglądów gazowych (990 zł) koszty wynagrodzenia gospodarza obiektów (20.300 zł) i koszty obsługi kotłowni tj. przeglądu i czyszczenia kotłów (1400 zł). §(...) tej uchwały dotyczy zatwierdzenia planu finansowo gospodarczego na rok 2014. (...) uchwały dotyczy zaliczek miesięcznych na fundusz remontowy, a (...) dotyczy zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę numer (...) z dnia 1.4.2014 roku mocą, której przyjęła sprawozdania finansowe stanowiące załącznik do uchwały za okres od 1.1.2013 roku do 31.12.2013 roku. Sprawozdanie za ten okres dotyczyło także kosztów obsługi kotłowni

Sąd Okręgowy uznał, że w zakresie żądania uchylecia uchwał nr (...) w zakresie (...), powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Uchwały te wiążą się z kwestią centralnego ogrzewania budynków na nieruchomości. Aby można było stwierdzić czy uchwały te naruszają interes powódki trzeba ustalić czy zaistniały problem dotyczy nieruchomości wspólnej. Z powołaniem się na treść art. 12 ust.1 i 2 , art.13 ust.1, art.14 art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciel lokalu , Sąd stwierdził, że

koszty którymi obciążana jest powódka są kosztami zarządu nieruchomością wspólną i powódka jest zobowiązana do ich zapłaty, podobnie jak i wszyscy inni właściciele mieszkań- zarówno ci, którzy korzystają ze wspólnego centralnego ogrzewania jak i ci, którzy posiadają własną instalację. Tym samym zaskarżone uchwały dotyczące zatwierdzenia planu finansowo- gospodarczego na rok 2014, zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na rok 2014 oraz przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 są zgodne z prawem i nie naruszają interesu powódki.

O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Kotłownie, urządzenia centralnego ogrzewania, instalacje gazowe zostały zaliczone do nieruchomości wspólnej (wynika to ze statutu, aktów kupna sprzedaży lokali, projektów wyodrębnienia lokali). Do obsługi kotłowni potrzebny jest gospodarz- palacz. Aby centralne ogrzewanie działało prawidłowo potrzebne są przeglądy i czyszczenie kotłów. Mieszkanie powódki ogrzewanie było pierwotnie ze wspólnej instalacji i dopiero przebudowa dokonana przez powódkę spowodowała, że zaczęła ona korzystać z własnej instalacji. Nie zmieniło to jednak składu nieruchomości wspólnej i dlatego powódka powinna ponosić koszty zarządu tą nieruchomością w całości. Ponadto wbrew twierdzeniom powódki korzysta ona ze wspólnej instalacji grzewczej tyle, że w sposób pośredni. Chociaż bowiem na klatce schodowej nie ma kaloryferów to jest ona ogrzewana przez rozprowadzenia ciepła rurami w piwnicach i rurami biegnącymi w pionach. Podobnie ściany mieszkania powódki przylegają do ścian ogrzewanych za pomocą wspólnej instalacji grzewczej. Nadto fakt, że powódka zbudowała własną instalację grzewczą nie może powodować wzrostu kosztów dla właścicieli lokali, których nie stać na wykonanie odrębnej instalacji, chyba, że wyrazili by na to zgodę. Powódka nie udowodniła, że taką zgodę posiadała.

Reasumując:

-powódka dokonała odłączenia się od wspólnej instalacji gazowej bez zgody pozostałych właścicieli co było działaniem niedopuszczalnym

- pomieszczenia kotłowni, kotły i instalacja grzewcza są nieruchomością wspólną, a więc powódka powinna ponosić koszty zarządu tą nieruchomością, do których należy zaliczyć koszty obsługi, konserwacji i przeglądów kotłów

-powódka korzysta pośrednio ze wspólnego ogrzewania, które ogrzewa klatki schodowe i mieszkania przylegające do mieszkania powódki

- kotłownia, kotły, wspólna instalacja grzewcza nie są urządzeniami służącymi wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, ponieważ służą także ogrzewaniu części wspólnych np. klatek schodowych pomimo tego, że nie ma na niej zainstalowanych kaloryferów.

Z powyższych względów powództwo co do uchwał nr (...), nr (...) w zakresie (...) zostało oddalone.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 100 kpc

Powódka wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w zakresie pkt 2 i 3.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. Naruszenie art. 316 §1 kpc poprzez nieuwzględnienie przy orzekaniu stanu

istniejącego w chwili wyrokowania tj. faktu podjęcia uchwały nr (...) z 31.07.2003r. i odwoływanie się do zdarzeń poprzedzających podjęcie tej uchwały, które dla rozpatrywanej sprawy, wobec podjęcia uchwały nr (...) nie mają żadnego znaczenia,

II. Naruszenie art. 6 kc, art. 232 kpc i 233 §1 kpc, czego konsekwencją było poczynienie

błędnych ustaleń faktycznych przejawiających się w przyjęciu, iż klatka schodowa jest ogrzewana przez rozprowadzanie ciepła rurami w piwnicach i rurami biegnącymi w pionach oraz, że lokal powódki jest pośrednio ogrzewany przez ciepło dostarczane za pośrednictwem kotłowni,

III. Naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903) poprzez niewłaściwą wykładnię przejawiającą się w wykluczeniu możliwości zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w zależności od tego czy właściciel lokalu korzysta, czy nie korzysta z urządzeń technicznych, w które jest wyposażony budynek,

b) art. 13 ust. 1 i art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż wynagrodzenie gospodarza obsługującego kotłownię, co jest elementem niezbędnym do dostarczania energii cieplnej do poszczególnych lokali, stanowi koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, a nie koszt utrzymania poszczególnych lokali;

c) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) (w zakresie §(...)) nie naruszają przepisów prawa i interesów powódki, podczas gdy uchwały te nakładają na powódkę nieuzasadnione obciążenia finansowe.

Podnosząc powyższe zarzuty, powódka wniosła o:

I. Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w U. nr (...), (...) w zakresie § (...).

II. Zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w I instancji, stosownie do art. 98 § 1 kpc oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była bezzasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej, zaskarżone orzeczenie narusza art. 12 ust. 2 i 3, art. 13 ust.1 i art. 14 pkt. 2 ustawy o własności lokali. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej wykładni wymienionych przepisów, obszernie, logicznie i zgodnie z celem owych regulacji wyjaśniając w uzasadnieniu dlaczego nie znajduje w treści kwestionowanych uchwał nr (...) i (...) naruszenia praw i interesów powódki. Wywód Sądu Okręgowego w tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela, co czyni zbędnym jego powielanie.

Zastosowanie prawa materialnego dokonane zostało w oparciu o prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Niezasadne były bowiem zarzuty skarżącej jakoby przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że lokal powódki pośrednio korzysta z ciepła płynącego z kotłowni było błędne. Bezspornym jest, że

mieszkanie powódki łączy z pozostałą częścią nieruchomości wspólna ściana, na którą oddziałują korzystnie sąsiedztwo ogrzewanych pomieszczeń, zmniejszając zapotrzebowanie na pobór przez lokal powódki ciepła z własnego źródła. Kwestia ta ma uboczne znaczenie w okolicznościach niniejszej sprawy, a to dlatego, że zobowiązanie powódki do partycypowania w spornych kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika z powołanych wyżej przepisów niezależnie od tego, czy i w jakim zakresie powódka korzysta z części wspólnej nieruchomości. Wywody apelacji o tym, że w ścianach części wspólnej nie są poprowadzone rury i nie ma tam kaloryferów nie zmieniały faktu, że klatkę schodową budynku ogrzewa wyłącznie wspólna instalacja ciepła, za pośrednictwem lokali, które z niej korzystają (vide- plan budynku-k.161). Chybiony był w tym kontekście także zarzut, jakoby kwestionowane wydatki dotyczyły tylko utrzymania lokali innych właścicieli w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ogrzewanie części wspólnych budynku, dbałość o należyty stan kotłowni, a więc wspólnego pomieszczenia, kotłów i instalacji grzewczej, które także są elementami wspólnymi nieruchomości, wynagrodzenie osoby, która kontroluje stan tych urządzeń w okresie grzewczym (co służy także bezpieczeństwu całego budynku), w żadnym razie nie stanowią tylko kosztów utrzymania poszczególnych lokali, innych niż lokal powódki. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (vide-wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2010 r.,II SA/Gl 115/09,LEX nr 600123). W statucie pozwanej Wspólnoty wskazano wyraźnie w § (...), że przez „nieruchomość wspólną” rozumieć należy m.inn. wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynku nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, strychy, piwnice, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, instalacje gazowe, nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali. Sporna instalacja grzewcza służy ogrzewaniu nie tylko mieszkań lecz także innych elementów wspólnych nieruchomości, o których wyżej. Podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego w Łodzi, który w wyroku z dnia 11 lutego 2014 r.,I ACA 506/13 stwierdził, że uznanie instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l.(LEX nr 1439211).

Podkreślenia wymaga, że powódka sama, bez zgody Wspólnoty, podjęła decyzję o tym, że zamontuje u siebie własny system grzewczy, mimo, iż mogła korzystać ze wspólnego c.o. Tym samym, zdecydowała również o tym, że będzie ponosić wygenerowane w ten sposób koszty utrzymania własnego ogrzewania. Podkreślić należy, że to samowolne posunięcie (zgoda Wspólnoty wyrażona w uchwale nr (...)) miała charakter następczy, potwierdzający fakt już dokonany) nie powodowało zwolnienia powódki z obowiązków wobec Wspólnoty, której jest członkiem, także w zakresie utrzymania części wspólnych nieruchomości wspólnej. Po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu nie miał prawa bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania (vide-uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r.,III CZP 36/97,OSNC 1998/1/4).

Bezprzedmiotowe jest zatem powoływanie się przez powódkę na to, jakie wydatki ponosi na utrzymanie własnego ogrzewania.

Mimo szczególnego usytuowanie jej mieszkania we wspólnym budynku (vide-plan k.161), w tym faktu, że ma osobne wejście i własne c.o., powódka nie zamieszkuje w osobnym „segmentie” lecz w budynku wielolokalowym i jest członkiem pozwanej Wspólnoty, co nakłada na nią obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zgodnie z regulacjami ustawy o własności lokali. Zaskarżone uchwały nie prowadzą do pokrzywdzenia powódki; to, że ponosi dodatkowe koszty utrzymania swej prywatnej sieci grzewczej jest wynikiem jej własnej decyzji, do podjęcia której nie była zmuszona żadnymi obiektywnymi okolicznościami. Wbrew jej twierdzeniom, sporne wydatki nie dotyczą tylko kosztów generowanych na poczet lokali innych właścicieli, którzy za ciepło dostarczane do ich mieszkań uiszczają osobne opłaty. Natomiast wydany w oparciu o konkretny, jednostkowy stan faktyczny pogląd Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wyrażony w wyroku z 30 maja 2014 r. IACa 136/14, na który powołała się skarżąca, nie stanowił podstawy do przyjęcia przez Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę niniejszą oceny innej, niż wyrażona

powyżej. Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku dotyczyło uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej o wykonaniu w budynku instalacji wewnętrznych c.o. dla lokali nieposiadających tych instalacji, w sytuacji, gdy powodowie już posiadali własną instalację c.o. W przedmiotowym wyroku zauważono, że nie jest wykluczona dopuszczalność obciążenia powodów opłatą adekwatną do korzyści osiągniętych przez nich wskutek zainstalowania przedmiotowej instalacji, natomiast zdaniem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, materiał dowodowy rozpoznawanej przez niego sprawy IACa 136/14 nie dawał podstaw do przyjęcia, że korzyści takie po stronie powodów zostały wykazane. Była to zatem sytuacja odmienna niż niniejsza.

Wobec powyższego, apelacja powódki podlegała oddaleniu, gdyż zaskarżony wyrok jest prawidłowy, stanowi wynik trafnie dokonanych ustaleń i właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny orzekł zatem jak w sentencji, na mocy art. 385 kpc . O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i § 10 ust.1 pkt.1 w zw. z § 12 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).