

Sygn. akt I ACa 212/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.) SSA Ryszard Iwankiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Ł. G.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 2 stycznia 2017 roku, sygn. akt I C 285/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 249,00 (dwieście czterdzieści dziewięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Ryszard Iwankiewicz Krzysztof Górski Edyta Buczkowska – Żuk

Sygn. akt I ACa 212/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 stycznia 2017 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie w sprawie z powództwa Ł. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w K. przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (sygn. akt IC 285/15): uchylił uchwałę nr (...) z dnia 5 marca 2015r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. w sprawie wykonania remontów na częściach wspólnych nieruchomości w części dotyczącej punktu drugiego a dotyczącego przeprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej zasilanej z M. w pionach przez mieszkania (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pt 2); zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami (pt 3).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych przy ulicy (...) w K. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Powódka Ł. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w K..

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązuje ustawowy sposób zarządu. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierzył bieżące administrowanie nieruchomością licencjonowanemu zarządcy nieruchomości -J. S.

Zarządca nieruchomości J. S. pismem z 11 lutego 2015r. zawiadomił o rocznym zebraniu ogółu właścicieli nieruchomości, które odbędzie się 5 marca 2015r. w biurze administratora. Do zawiadomienia dołączono rozliczenie kosztów zarządów nieruchomością wspólną za 2014r. kartotekę księgową właściciela lokalu, rozliczenie mediów oraz plan gospodarczy na 2015r.

Na zebraniu właścicieli nieruchomości z 5 marca 2015r. obecnych było ośmiu właścicieli reprezentujących 0,1770 udziałów. Na zebraniu poddano między innymi pod głosowanie uchwałę nr (...). Wobec niezyskania wymaganej ilości głosów, podjęto decyzję o głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W wyniku głosowania częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali nieruchomości podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wykonania remontów na częściach wspólnych nieruchomości. Postanowiono zlecić wykonanie dokumentacji technicznej budowy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanej z M. w budynku (pkt 1), wybudować instalację centralnego ogrzewania wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej zasilanej z M., wraz z oprzyrządowaniem w lokalach, prowadząc instalację w pionach przez mieszkania (pkt 2). Postanowiono także, że koszt inwestycji zostanie wykonany ze środków własnych i z kredytu bankowego. W §2 uchwały postanowiono, że wykonanie uchwały powierza się administratorowi, a uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania tj. 26 marca 2015r.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący łącznie 0,5531 udziałów, przeciw uchwale głosowali właściciele posiadający 0,0674 udziałów, a od głosu wstrzymali się właściciele dysponujący łącznie 0,0455 udziałów (w tym powódka).

Powódka Ł. G. otrzymała zawiadomienie o podjętych uchwałach , w tym o podjęciu zakwestionowanej uchwały -w dniu 2 maja 2015r.

Na wniosek właścicieli lokali dysponujących udziałem do 1/10 w nieruchomości wspólnej zwołane zostało zebranie ogółu właścicieli nieruchomości na dzień 27 maja 2015r. w celu omówienia wątpliwości dotyczących podjęcia uchwały nr (...) z 5 marca 2015r. Powódka pismem, z datą wpływu do administratora na dzień 27 maja 2015r. złożyła wniosek o zmianę porządku obrad na zebraniu w dniu 27 maja 2015r. poprzez wprowadzenie do porządku obrad głosowania nad uchycieniem uchwały nr (...) z 5 marca 2015r. W uzasadnieniu tego wniosku podniosła, że uchwała ta jest sprzeczna z prawem i w sposób niedozwolony ingeruje w prywatną własność członków wspólnoty - w ich lokale. Wniosek powódki nie uzyskał poparcia. Część właścicieli lokali uczestniczyła w zebraniu na podstawie posiadanych pełnomocnictw od innych właścicieli lokali. Uchwałę pozostawiono w niezmienionej treści. Na powyższym zebraniu po raz kolejny podkreślono, że uchwała nr (...), jest uchwałą jedynie intencyjną, nie precyzuje kosztów, a umożliwia podjęcie wstępnych kroków do określenia warunków realizacji inwestycji (przez M.), uzyskanie stosownych pozwoleń, wycień, sporządzenie kosztorysu inwestorskiego. Odrębną uchwałą nastąpi wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego na realizację tej inwestycji.

Pozwana Wspólnota na zebraniach podkreśliła, że planowana inwestycja zmiany ogrzewania i dostarczenia ciepłej wody nie spowoduje zmiany stawek na fundusz remontowy. Z przedstawionej dokumentacji obrotów Wspólnoty za okres 01-06.2016r. wynika, iż Wspólnota dysponuje środkami z funduszu remontowego na częściową realizację tej inwestycji. Dalsze finansowanie inwestycji pochodzić miałyby z kredytu bankowego. Z poczynionej kalkulacji kredytowej wynika, że Wspólnota może ubiegać się o kredyt w wysokości do 125.000 zł na okres kredytowania do 5 lat, przy pozostawionej stawce 2 zł/m² na fundusz remontowy. Wspólnota uzyskała warunki przyłączenia wężła

ciepłego z M.. Istnieje projekt - kosztorys inwestorski, w którym określono główne zamierzenia inwestycji, sposób jej przeprowadzenia. Sporządzony we wrześniu 2015r. projekt budowlany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej przewiduje przebieg instalacji co i c.w.u w pionach w różnych punktach mieszkań jak przedpokój, kuchnia czy pokój a nadto wskazuje na przebieg instalacji w łazienkach i sposób doprowadzenia do grzejników płytowych i łazienkowych.

Od lat we wspólnocie właścicieli lokali kwestią problematyczną jest ogrzewanie budynku.

Większość właścicieli lokali posiada indywidualne ogrzewanie gazowe, część także ogrzewanie piecem kaflowym. Pojawiały się problemy z niedogrzeniem mieszkań (część właścicieli przebywa na stałe poza K.), zawilgoceniem, brakiem napowietrzenia, dopływem powietrza do mieszkań z zewnątrz. Okresowe kontrole kominiarskie konsekwentnie wykazywały brak ciągów 6 wentylacyjnych i zalecenia, aby doprowadzić stały dopływ powietrza z zewnątrz. Wielokrotnie zalecano wykonanie nawiewów podokiennych, w celu uruchomienia wymiany powietrza w lokalu i przywrócenia prawidłowej wentylacji. Każda z opinii zawiera informację o doprowadzeniu stałego dopływu powietrza z zewnątrz w sposób ciągły. Na wcześniejszych zebraniach poruszano kwestie związane z instalacją centralnego ogrzewania, podejmowano uchwały, które w późniejszym czasie uchylane były przez samych właścicieli. Brak było porozumienia i zgody właścicieli na realizację inwestycji. Podjęcie uchwały nr (...) stanowi wyraz kontynuacji zamierzeń i rozmów z poprzednich lat.

Powódka Ł. G. nie widzi potrzeb montażu centralnego ogrzewania, w sytuacji kiedy jej instalacja gazowa spełnia oczekiwania co do ogrzewania lokalu i doprowadzenia ciepłej wody. Sposób poprowadzenia dodatkowych rur, demontaż starych grzejników uważa za niepotrzebny i zbyt ingerujący w jej prawo własności. Przeprowadzenia instalacji w pionie spowoduje zdemolowanie jej łazienki i narazi na dodatkowe koszty, których nie jest w stanie ponieść. Co do zasady nie jest przeciwna inwestycji centralnego ogrzewania, ale wyraża sprzeciw co do sposobu jego przeprowadzenia.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd uznał powództwo oparte o 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali za częściowo uzasadnione.

Sąd zważył, że powódka Ł. G. wniosła zarzuty przeciwko uchwale pozwanej Wspólnoty o charakterze merytorycznym podnosząc, iż powyższa uchwała narusza jej interesy albowiem powoduje obciążenie powódki całkowicie zbędnymi kosztami realizacji inwestycji gdyż posiada ona indywidualne ogrzewanie gazowe, ostatnio odnowione i unowocześnione. Wobec budowy całkowicie nowej instalacji, dotychczasowa instalacja może więc okazać się nieprzydatna, co powoduje powstanie dodatkowych kosztów związanych z przebudową dotychczasowej instalacji wewnętrznej. Powódka podniosła nadto, iż zarząd pozwanej wspólnoty nie przedstawił kalkulacji kosztów ekonomicznych takiej inwestycji. Powódka wskazywała nadto, że podjęta uchwała ingeruje w jej prawo odrębnej własności lokalu przez co narusza przepisy prawa dotyczące ochrony własności nieruchomości.

Jak wynika z treści uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2015r. jej celem jest podjęcie czynności zmierzających do wykonania dla całej Wspólnoty instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanej z M. w budynku. W związku z czym w punkcie 1 uchwały członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli decyzję o zleceniu wykonania dokumentacji technicznej budowy tej instalacji. Jednocześnie w punkcie drugim i trzecim uchwały członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę o wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanej z M. w budynku wraz z oprzyrządowaniem w lokalach, wskazując jednocześnie, iż nowo budowana instalacja zostanie poprowadzona w pionach przez mieszkania a koszt inwestycji zostanie wykonany ze środków własnych i z kredytu bankowego.

Odnosząc się do treści zaskarżonej uchwały pod kątem interesu powódki jako właścicielki Sąd wskazał, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nadto ciężar udowodnienia istnienia wymienionych

przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

W odniesieniu do kwestionowanej uchwały, Sąd uznał, że ogólne cele i skutki jakie wiążą się z podjętą uchwałą, są ważniejsze aniżeli indywidualny interes czy dobro powódki stąd też żądanie powódki uchylenia w całości zaskarżonej uchwały Sąd uznał za nieuzasadnione.

Sąd wskazał, że przyjęte w uchwale rozwiązanie dotyczące nowego sposobu uzyskiwania ciepła i ciepłej wody użytkowej dla mieszkańców całej wspólnoty ma zapewnić członkom wspólnoty nie tylko lepszy komfort życia codziennego ale też bezpieczeństwo i oszczędności. Jak wynika bowiem z zeznań słuchanego w sprawie świadka J. S. będącego jednocześnie w pozwanej wspólnotie administratorem nieruchomości a także z zeznań członków pozwanej wspólnoty M. P. i G. K. mieszkańcy od lat borykają się z problemem właściwego ogrzania posiadanych mieszkań. Aktualnie każde mieszkanie ma własny system ogrzewania i pozyskiwania ciepłej wody. W niektórych mieszkaniach są indywidualne piece gazowe, elektryczne jak również stare piece. Wiele mieszkań jest wykorzystywanych z uwagi na specyfikę miasta K. jako mieszkania wakacyjne a przez to zimą w ogóle nie są ogrzewane. Wszystko to powoduje, że mieszkania są nierównomiernie ogrzane, powodując zawilgocenia i zagrzybienia budynku. Wielu mieszkańców jest w podeszłym wieku i niewątpliwie nowy system ogrzewania zwiększyłby ich komfort życia codziennego. Sąd dodał, że istotne znaczenie ma nadto bezpieczeństwo mieszkańców gdyż liczne, indywidualne podłączenia powodują zakłócenia w działaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych. Skutkiem tego jest brak prawidłowej wymiany powietrza w większości mieszkań na co wskazują protokoły kontroli kominiarskich. Nie uszło Sądowi, że M. P. i G. K. również w swoich mieszkaniach posiadają własne ogrzewanie gazowe a jednak z uwagi na bezpieczeństwo i dobro ogółu mieszkańców są gotowi ponieść koszty zmiany systemu ogrzewania. Jak wskazał M. P. mieszkańcy palą w piecach nie zawsze dobrej jakości opałem, a skutkiem tego jest zanieczyszczenie powietrza wyczuwalne na terenie wspólnoty. Problem zanieczyszczenia środowiska związany z paleniem w piecach w okresie jesienno- zimowym staje się ponadto problem w skali całego kraju stąd też każda inicjatywa zmiany sposobu ogrzewania wpływająca korzystnie na naturalne środowisko powinna być powszechnie akceptowana.

Zdaniem Sądu analiza przedłożonego przez pozwanego w toku procesu kosztorysu inwestorskiego wskazuje, iż koszty zaplanowanej inwestycji są na poziomie umożliwiającym pozwanej Wspólnocie wykonanie inwestycji bez konieczności nadmiernego zadłużenia. Pozwana Wspólnota posiada bowiem na rachunku funduszu remontowego zgromadzone środki w wysokości 168.834,65 złotych. Koszt inwestycji jest planowany na poziomie od 255.000,00 do 350.652,08 złotych a zatem brakującą kwotę około 125.000 złotych wspólnota mogłaby uzyskać w formie kredytu bankowego rozłożonego na okres 5 lat, przy założeniu stawki funduszu remontowego w wysokości 2,00 złotych od metra kwadratowego.

Wszystkie te argumenty przemawiają zdaniem Sądu za uznaniem, iż członkowie pozwanej Wspólnoty słusznie podjęli decyzję o wykonaniu nowego systemu ogrzewania i doprowadzania ciepłej wody użytkowej. Członkowie pozwanej wspólnoty mieli możliwość zapoznania się z wątpliwościami powódki co do treści podjętej uchwały nr (...), lecz jak wynika z protokołu zebrania z dnia 27.05.2015 r. nie wyrazili zgody na uchylenie powyższej uchwały.

Sąd miał na uwadze, że powódka kwestionując zaskarżoną uchwałę podnosiła tak naprawdę tylko własny interes ekonomiczny, zaznaczała bowiem, iż ma własny sprawny, automatyczny i sterowany elektronicznie piec gazowy, który dla niej jest wystarczający. Ostatecznie jednak i ona widząc interesy pozostałych członków wspólnoty, które uznała za uzasadnione, na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016r. chciała cofnąć pozew w zakresie żądania uchylenia w całości uchwały numer (...) z dnia 5 marca 2015r. na co jednak pozwana Wspólnota nie wyraziła zgody.

Nie uszło przy tym Sądowi, że zaskarżona uchwała miała tak naprawdę charakter intencyjny. Członkowie pozwanej wspólnoty podejmując kwestionowaną uchwałę faktycznie jedynie zlecili wykonanie dokumentacji technicznej budowy tej instalacji, wskazali wstępnie na sposób jej przebiegu a także ustalili zasady finansowania inwestycji. Jak wynika z treści protokołu zebrania wspólnoty z dnia 27 maja 2015 r. dopiero wykonanie powyższej dokumentacji umożliwi sporządzenie kosztorysu inwestorskiego oraz będzie podstawą do określenia kosztów wykonania planowanej

inwestycji. Członkowie pozwanej wspólnoty na podstawie tych dokumentów będą mogli wszechstronnie ocenić zasadność realizacji planowanej inwestycji i podjąć decyzję w zakresie wyboru wykonawcy czy zasad uzyskania kredytu.

Sąd podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa stanowi swoistego rodzaju podmiot, którego decyzje podejmowane są w trybie unormowanym w ustawie o własności lokali i najczęściej zapadają większością głosów. Wolę większości - o ile nie narusza ona prawa (w tym umowy właścicieli) oraz w sposób oczywisty zasad gospodarki czy uzasadnionego interesu jednostki, należy uszanować. Kontestowanie wszelkich decyzji podjętych wolą większości pozostaje w sprzeczności z dobrze pojętym interesem całej społeczności jaką stanowi wspólnota mieszkaniowa.

Sąd uznał natomiast za całkowicie uzasadniony argument powódki Ł. G., iż uchwała nr (...) z dnia 5 marca 2015r. w sprawie wykonania remontów na częściach wspólnych nieruchomości, w zakresie punktu 2 przewidującego przeprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej zasilanej z M. w pionach przez mieszkania jest niezgodna z przepisami art. 22 ust. 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 cytowanej ustawy udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy jest prawem związanym z własnością lokalu.

Sąd wskazał, że jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r. (sygn. akt II CSK 267/10 LEX 738095) nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z 1994 r. o własności lokali są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony jest budynek (art. 3 ust. 2 ustawy). Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3, jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna.

Celem powołania wspólnoty, jakim jest zarządzanie nieruchomością, determinuje zakres praw i obowiązków wspólnoty, nie dotyczą one i dotyczyć nie mogą praw do lokali. Zarządzanie wymaga podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zarząd zwykły i są to czynności odnoszące się do nieruchomości wspólnej. Dla pewnej kategorii czynności, przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3, ustawa wymaga uchwał właścicieli. Sprawy te dotyczą wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 lex nr 500188).

Podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały numer (...)r. w części w jakiej przewiduje ona możliwość poprowadzenia projektowanej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w pionach przez stanowiące odrębną własność lokale mieszkalne niewątpliwie ingeruje w prawa odrębnej własności lokali, w tym w prawo własności powódki. Większość właścicieli nie może bowiem decydować o sposobie korzystania z prawa własności lokalu, nawet jeśli decyzja ta dotyczy tylko sposobu przebiegu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, która po wykonaniu będzie stanowić część składową nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd uznał, że uchwała nr (...) r. z dnia 5 marca 2015r. w powyższym zakresie jest sprzeczna z prawem i jako taka podlega uchyleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc wzajemnie koszty procesu albowiem Sąd uwzględnił żądanie powódki jedynie w połowie.

Apelację od wyroku Sądu złożyła strona pozwana i zaskarżając go w zakresie punktu 1 i 3 wyrok wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm

przepisanych (w tym także kosztów postępowania zażaleniowego), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanej na rozprawę zgłoszonych w trakcie postępowania przed Sądem Okręgowym, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II instancji.

Orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 22 ust. 3 w zw. z art. 3 ust.2 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że planowana przez pozwaną instalacja centralnego ogrzewania wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej nie stanowi części wspólnej nieruchomości,

2. art. 13 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie co doprowadziło do braku oceny przez Sąd sprawy przez pryzmat obowiązków: powstrzymania się przez właściciela lokalu od działań, które uniemożliwiają lub utrudniają pozostałym właścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, działania dla ochrony wspólnego dobra oraz do braku oceny sprawy pod kątem ograniczeń w wykonywaniu prawa własności odrębnego lokalu z uwagi na konieczność uwzględnienia sfery praw pozostałych właścicieli, poszanowania usprawiedliwionego interesu pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, racjonalności działania Wspólnoty,

3. art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 5 kc poprzez ich niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy co doprowadziło do braku oceny przez Sąd żądania powódki w świetle ograniczeń prawa własności w jego wykonywaniu,

4. zasad współżycia społecznego, poszanowania usprawiedliwionego interesu pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, racjonalności działania Wspólnoty,

II. naruszeniu przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na udzieleniu wiarygodności twierdzenia powódki w korelacji z dowodami zaoferowanymi przez pozwaną – wbrew zasadom doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania - że przeprowadzenie planowanej instalacji co. i c.w.u. spowoduje zdemolowanie łazienki powódki,

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na pominięciu twierdzeń pozwanej zawartych w piśmie procesowym z dnia 21.11.2016r., zapisów projektu instalacji co. i c.w.u., co doprowadziło w konsekwencji do ustalenia przez Sąd Okręgowy, że przeprowadzenie planowanej instalacji co. i c.u.w. spowoduje zdemolowanie łazienki powódki.

W uzasadnieniu podkreślono, że Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważył kwestii przynależności planowanej instalacji do części wspólnych. W ocenie pozwanej jest to punkt wyjścia do analizy uchwały w zakresie jej punktu dwa. Zakres i elementy nieruchomości wspólnej stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 uwl.). Poza tym, że przepis ten przytoczył również Sąd Okręgowy, nie pochylił się nad analizą i nie przełożył zawartej w nim normy prawnej na niniejszą sprawę, a co więcej skoro Sąd podejmuje kwestię ingerencji w prawo własności, to stoi na stanowisku co do braku przynależności planowanej instalacji do części wspólnych nieruchomości, co jest stanowiskiem błędnym. Obowiązująca regulacja definiuje, że współwłasnością przymusowa są wszystkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Innymi słowy, częścią wspólną jest wszystko, co nie stanowi lokalu lub jego części składowej. Współwłasnością właścicieli lokali objęte są wszelkie urządzenia umożliwiające korzystanie z części budynku przeznaczonych do użytku właścicieli wszystkich, niektórych jak i poszczególnych lokali. Takie urządzenia, jak np. instalacje co., elektryczne, wodne są częścią wspólną nieruchomości nawet wówczas, gdy znajdują się w obrębie wyodrębnionych lokali. (tak: Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 36/97, OSN 1998/1/póz. 4, Legalis). Stanowisko to potwierdza także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04, Legalis. Cel, któremu służy nieruchomość

wspólna, powoduje, że istnieją pewne elementy nieruchomości, które nie mogą być wyłączone z jej zakresu, a zatem bezwzględnie muszą być objęte współwłasnością.

Strona apelująca dodała, że przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której funkcja wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. Analiza dotychczasowego orzecznictwa odnosząca się do problematyki instalacji centralnego ogrzewania nie pozostawia żadnych wątpliwości, że stanowi ona co do zasady część nieruchomości wspólnej. Z analizy tego orzecznictwa (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., sygn. akt: III CZP 36/97, Legalis, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt: III CZP 28/06, Legalis) można zdaniem strony skarżącej, wysnuć wnioski, że w przypadku gdy, łącznie lub oddzielnie, występują takie cechy techniczno - użytkowe instalacji centralnego ogrzewania, jak: brak odrębnych ciepłomierzy w instalacji doprowadzającej ciepło do lokali, istnienie w budynku jednolitego systemu ogrzewania, przechodzenie pionów co. przez stropy mieszkań, to instalacja co. traktowana jest jako część nieruchomości wspólnej do grzejników włącznie.

Wspólnota Mieszkaniowa zaplanowała właśnie przeprowadzenie instalacji co. i c.w.u. jako jednolitego układu obiegu czynnika grzewczego bez zastosowania opomiarowania podejść ciepła do lokali z przeprowadzeniem instalacji przez stropy, bezsprzeczne jest zatem traktowanie całej instalacji jako części wspólnej nieruchomości. Instalacje zostały zaplanowane przez Wspólnotę także zgodnie z normami prawa budowlanego, co odzwierciedla projekt techniczny instalacji złożony z Sądzie. Tym czasem Sąd Okręgowy przywołując art. 3 ust. 2 uwl stracił z pola widzenia przynależność instalacji co. i c.w.u. do części wspólnych. Nie dostrzegł także, że pion instalacji biegnie przez stropy, które także jako element konstrukcyjny budynku stanowią jego części wspólne. Strona pozwana dodała, że Sąd nie dostrzegł, że w sprawie mamy do czynienia ze szczególnym przypadkiem, kiedy to w budynku nie istniała nigdy instalacja co. i c.w.u. Uchwała (...) z 05.03.2015r. nie ingeruje w odrębną własność powódki, bo zarówno elementy instalacji grzewczej poza poszczególnymi lokalami, jak i w lokalach stanowią współwłasność przymusową. Uchwała, mocą której wspólnota chce wykonać przyłącze ciepłownicze do sieci miejskiej, dotyczy nieruchomości wspólnej. Elementy instalacji grzewczej w lokalu i poza nim są własnością przymusową. Nie uda się przeprowadzić żadnych służących ogółowi właścicieli prac instalacyjnych bez prowadzenia instalacji w lokalu stanowiącym odrębną własność. Dlatego pozwana miała uprawnienie procedować w trybie art. 22 ust. 3 uwl w pełnym zakresie.

Strona apelująca podkreśliła w dalszej części, że ustawodawca w art. 13 uwl zakłada możliwość wkroczenia w sferę właściciela odrębnego lokalu. Sąd Okręgowy pominął jednak normę prawną art. 13 w zupełności, odwołując się tylko do orzeczenia Sądu Najwyższego II CSK 600/08. Ograniczenia własności wynikające z Ustawy o własności lokali są wprowadzane właśnie z uwagi na przedmiot prawa własności tam uregulowanego. W następstwie wyodrębnienia lokali powstaje pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali współwłasność przymusowa. Współwłasność taka nie może pomijać wzajemnych zależności, jakie wynikają z faktu zamieszkania w jednym budynku i z tego względu ustawodawca nałożył na właścicieli lokali obowiązek m.in. powstrzymania się od działań, które uniemożliwiają lub utrudniają pozostałym właścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej i obowiązek działania dla ochrony dobra wspólnego. W ocenie pozwanej działanie powódki przez jej sprzeciw dla określonego sposobu przeprowadzenia instalacji jest właśnie działaniem przeciw wspólnemu dobru, jest działaniem utrudniającym współkorzystanie ze wspólnej nieruchomości. Podkreślono nadto, że budynek nie był nigdy wyposażony w instalację co. i c.w.u. Jest to nietypowa sytuacja. Instalacja musi być wybudowana od stanu zero. Lokale od początku były wyposażone w ogrzewanie etażowe, piece kaflowe. Z biegiem czasu było ono zastępowane ogrzewaniem gazowym. Do dziś istnieją jeszcze lokale ogrzewane piecami kaflowymi. Dotychczasowy sposób grzewczy ujawnił negatywne skutki, w tym zawilgocenie w różnych częściach w budynku spowodowane nierównomiernym ogrzewaniem albo brakiem ogrzewania lokali tzw. sezonowych. Ochrona wspólnego dobra wymaga, aby przeciwdziałać degradacji budynku poprzez zawilgocenie, likwidację problemu niedogranych lokali, podwyższenie komfortu użytkownika lokali. Gro

lokali w nieruchomości, to lokale użytkowane sezonowo w okresie letnim. Zamknięte pozostają nieogrzewane w sezonie jesienno - zimowym. A nade wszystko ochrona wspólnego dobra wymaga podwyższenia bezpieczeństwa użytkowania lokali. Założenie co. i c.w.u. wyeliminuje z lokali piece gazowe, których prawidłowe użytkowanie jest zagrożone ze względu na notoryczne działanie czynnika ludzkiego zaburzającego prawidłowy dopływ powietrza z zewnątrz budynku do wewnątrz, co zagraża prawidłowemu spalaniu gazu (sama powódka twierdzi, że ma nieszczelne okna i to wystarczy dla prawidłowego spalania gazu w jej piecu gazowym). Strona skarżąca podkreśliła, że sam ustawodawca nie wyklucza wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, nakładając na właściciela lokalu obowiązek zezwolenia na wstęp do lokalu. Celem inwestycji jest racjonalne wykorzystanie planowanego systemu grzewczego, prowadzenie instalacji przez lokale w pionach, aby jak najwięcej ciepła pozostało w lokalach oraz dla zachowania minimalnej temperatury w lokalach nieogrzewanych. Ciepło z pionowych rur będzie pozostawało w lokalach. Cel ten przekłada się na ochronę wspólnego dobra.

Zdaniem pozwanej sprawa wymagała oceny planowanej inwestycji przez pryzmat wykonywania prawa własności przez powódkę, zasad współżycia społecznego, poszanowania usprawiedliwionego interesu pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, racjonalności działania Wspólnoty, czego Sąd Okręgowy zaniechał pomijając ocenę sprawy przez pryzmat art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 140 k.c.; art. 5 k.c. Prawo własności nie jest bowiem prawem absolutnym. Oczywiście ograniczenie prawa własności stosowne może być wyjątkowo, ale w ocenie pozwanej w sprawie mamy właśnie do czynienia z pełną wyjątkowością, albowiem w nieruchomości nigdy nie było wspólnej instalacji co. i c.w.u. Żądanie uchylenia uchwały przez powódkę należy kwalifikować jako korzystanie z prawa własności z przekroczeniem zasad współżycia społecznego wyrażającego się w hołubieniu interesu jednostki nad interesem ogółu, z brakiem zrozumienia i akceptacji dla woli pozostałych członków Wspólnoty co do sposobu przeprowadzenia instalacji w sytuacji, gdy wszyscy pozostali właściciele zaakceptowali taki stan, brakiem poszanowania dla ochrony dobra wspólnego, poszanowaniem interesu pozostałych właścicieli. Pozwana uzurpując własne prawo własności, własne interesy przedłożyła nad interes wspólnego dobra Wspólnoty, nie respektując zależności jakie wynikają ze współwłasności i zamieszkiwania w jednym budynku. W ocenie pozwanej nie może być tak, że jedna osoba może we Wspólnocie doprowadzić do paraliżu decyzyjnego. Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę, że powszechnie centralne ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej przebiega przez lokale mieszkalne zarówno w pionie jak i poziomie zarówno w dawnym budownictwie jaki i nowoczesnym. Gdyby instalacja co. i c.w.u. była pierwotnie zainstalowana w budynku wiązałoby się to z występowaniem także w lokalach ciągów pionowych i poziomych instalacji. W dalszej części pozwana podkreśliła, że nagminne jest zaburzanie przez mieszkańców nieruchomości prawidłowej cyrkulacji powietrza z zewnątrz lokali do wewnątrz, co uniemożliwia prawidłowe spalanie gazu w piecach gazowych, a co stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców i mienia. Oceniając także działanie pozwanej przez pryzmat zasad współżycia społecznego należy pozytywnie ocenić w społeczeństwie chęć ochrony wspólnego mienia przed degradacją (zawilgocenie budynku), poparcie dla działań proekologicznych poprzez ochronę środowiska naturalnego (wyeliminowanie ogrzewania lokali piecami kaflowymi, przyczynienie się do zmniejszenia smogu), podwyższenie bezpieczeństwa użytkowania lokali (wyeliminowanie pieców gazowych, które stwarzają podwyższone ryzyko wybuchu gazu, wyeliminowanie pieców kaflowych, które stwarzają podwyższone ryzyko pożaru). Działaniu Wspólnoty nie można odmówić cech racjonalności - stworzenie jednego systemu grzewczego podwyższającego bezpieczeństwo poprzez eliminację pieców gazowych oraz wysłużonych pieców kaflowych, podwyższenia komfortu mieszkania, uzyskanie korzyści ekonomicznych poprzez zredukowanie kosztów ogrzewania gazowego i etażowego. Powszechnie znany jest fakt, że ogrzewanie miejskie jest najbardziej preferowanym na rynku nieruchomości sposobem ogrzewania i opłacalnym ekonomicznie. Wobec wszystkich przytoczonych argumentów stanowisko powódki nie może się, w ocenie skarżącej, ostać. Zdaniem pozwanej jednorazowy koszt zniwelowania śladów budowlanych nie przekroczy wydatków powódki jakie poczynić by musiała w przyszłości na instalację gazową. W ocenie pozwanej zachodzi w sprawie szczególny przypadek możliwości ingerencji w prawo własności nieruchomości odrębnej w stosunku do nieruchomości wspólnej, który uzasadniony jest racjonalnymi przesłankami usprawiedliwiającymi tę ingerencję.

Pozwana nie zgodziła się również, z oceną Sądu co do wiarygodności powódki w zakresie twierdzenia dotyczącego zdemolowania łazienki w wyniku przeprowadzenia instalacji co. i c.w.u. W świetle doświadczenia życiowego i

logicznego rozumowania prace polegające na przeprowadzeniu w miejscu gdzie dotychczas przebiegała instalacja gazowa (podłączenie pieca gazowego) rurki doprowadzającej ciepłą wodę użytkową oraz zamontowanie nowego grzejnika w łazience dotychczas wyposażonej w taki grzejnik doprowadzić ma do zdemolowania łazienki jest niewiarygodne. Pozwana podkreśliła, że zgodnie z definicją zawartą w Słowniku języka polskiego słowo „zdemolować” oznacza zniszczyć coś. W ocenie apelującej trudno uznać, aby w realiach planowanej inwestycji łazienka powódki ulegnie zniszczeniu. Wręcz przeciwnie, w ocenie pozwanej zmiana systemu ogrzewania może wpłynąć korzystnie poprzez powiększenie przestrzeni łazienki po zdemontowaniu pieca gazowego, który zajmuje określoną przestrzeń a nawet może wpłynąć na podwyższenie walorów estetycznych.

Argumentowano dalej, że pomimo obowiązku, Sąd nie wziął pod uwagę stanowiska pozwanej, zaprezentowanego w piśmie z dnia 21.11.2016r. oraz przebiegu instalacji zawartego w projekcie, na podstawie których można stwierdzić o sposobie prowadzenia instalacji i które należało skonfrontować i ocenić, czy rzeczywiście działania pozwanej prowadzą do zdemolowania łazienki powódki, skoro tak twierdzi. W ocenie pozwanej taką sytuację należy kategorycznie wykluczyć, co Sąd mógł ustalić po dogłębnym przeanalizowaniu zaoferowanych dowodów przez pozwaną. Z dowodów tych wynika opracowanie projektu w sposób zapewniający bezinwazyjne przeprowadzenie instalacji ciepłej wody użytkowej z zachowaniem dotychczasowych punktów rozprowadzenia wody. Zestawienie ze sobą i porównanie stanowiska stron pozwoliłoby Sądowi Okręgowemu na dojście do nie innego wniosku, jak tylko tego, że planowana inwestycja nie może prowadzić do zdemolowania łazienki powódki. Dlatego doszło też do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, którą pozwana jest obowiązana zakwestionować.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania w niniejszej części uzasadnienia.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia ani prawa procesowego ani prawa materialnego. W oparciu o dowody zaoferowane przez strony Sąd ten dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wyciągając na ich podstawie właściwe wnioski przy zastosowaniu przepisów, odnoszących się do okoliczności sprawy. Ocena ta zasługuje na aprobatę Sądu Apelacyjnego, który podziela przekonywującą argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia zawierają wyczerpujący, logiczny i spójny wywód, poparty stanowiskiem judykatury, który doprowadził Sąd do ustalenia, iż na gruncie tej sprawy, w świetle jej okoliczności faktycznych, zasłała potrzeba uchylenia zaskarżonej uchwały jako, że ziściły się przesłanki art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, 2000 r., poz. 903 ze zm.).

W pierwszej kolejności ustosunkowując do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wskazać należy, że zupełnie nie zasługiwał on na uwzględnienie. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonania Sądu, jego wiedzy i doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wiążąc ich moc i wiarygodność - odnieść je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z 10 czerwca 1999 r. II UK 685/98).

Zastosowanie swobodnej oceny dowodów ma na celu ustalenie elementów podstawy faktycznej powództwa zgłoszonego w postępowaniu cywilnym. Sąd musi bowiem przed rozstrzygnięciem o żądaniach strony ustalić, czy jej twierdzenia o faktach znajdują podstawę w materiale dowodowym, czy też nie. Swobodna ocena dowodów pozwala zatem w przypadku sprzeczności wniosków płynących z przeprowadzonych dowodów, jednym dać wiarę, a innym

odmówić waloru wiarygodności. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych, sąd ma prawo oprzeć swoje stanowisko, wybierając to, które uzna za bardziej wiarygodne, korzysta bowiem ze swobody w zakresie oceny dowodów (tak, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 marca 2004 r., III CK 410/02, opubl. Legalis).

W świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego na gruncie art. 233 k.p.c. przyjmuje się, iż wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie i rozważenie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003r., V CKN 417/01).

Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy; zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex, nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex, nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex, nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex, nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex, nr 80273).

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi pozostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1316/00,, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, sygn. akt I CKN 1169/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, sygn. akt IV CKN 1097/00).

W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji jest sprzeczne z tymi okolicznościami, które zostały ustalone w toku postępowania. Nie można zarzucić temu Sądowi, iż wyprowadził logicznie błędne wnioski z ustalonych przez siebie okoliczności, czy też przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy (fakty, które nie zostały potwierdzone materiałem), bądź przeciwnie - uznał za nieudowodnione pewne fakty mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale.

Wbrew stanowisku strony skarżącej nie jest dowolną oceną zeznań powódki. Dla Sądu Apelacyjnego jasnym jest, że gdyby doszło do zmiany sposobu ogrzewania poprzez wyeliminowanie pieców gazowych z poszczególnych lokali na rzecz jednego węzła cieplnego, to taka zmiana sposobu ogrzewania niewątpliwie wiązałaby się z koniecznością ingerencji w substrat lokalu strony powodowej. Piony grzewcze bowiem nie zostały z złożonej dokumentacji

technicznej umiejscowione w ścianach budynku, które bez wątplenia stanowią części wspólne, lecz wewnątrz lokali mieszkalnych. To zaś z pewnością wiązałoby się to z przebudową posiadanej przez powódkę instalacji, czy choćby demontażem obecnej instalacji, montażem nowej, przebudową rur, być może nawet przeprowadzeniem ich w sposób odbiegający zupełnie od obecnego. Powyższego na obecnym etapie nie można wykluczyć nawet pomimo dysponowania przez pozwaną projektem przeprowadzenia instalacji, gdyż brak jest danych co do przebiegu aktualnej instalacji grzewczej. Tym samym doszłoby do ingerencji w substancję lokalu mieszkalnego powódki, jego wykończenia czy wystroju. W świetle powyższego argumentacja apelacji oceniona być musi w tym zakresie jedynie jako polemika z oceną dokonaną przez Sąd. Tymczasem nie jest wystarczającym dla uznania trafności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., aby erystyka z oceną dokonaną przez sąd, a co za tym idzie kwestionowanie poprawności opartych na niej ustaleń faktycznych sprowadziło się, jak ma to miejsce w tej sprawie, do przeciwstawiania jej własnej, odmiennej, zdaniem strony, poprawnej wersji zdarzeń doniosłych dla rozstrzygnięcia.

W sprawie nie doszło również do naruszenia prawa materialnego.

Odnosić należy, że podstawą żądania pozwu był przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, 2000 r., poz. 903 ze zm.).

Przepis ten wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Przepis ten nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk w tej kwestii. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. Doktryna jest podzielona w przedmiocie dopuszczalności powództw opartych na podstawie art. 58 k.c. Przekonywujące jednak zdaje się stanowisko, iż w skrajnych przypadkach niezaskarżone uchwały, które w sposób rażący naruszają prawo, mogą być eliminowane z obrotu w tym trybie, zwłaszcza w następujących przypadkach: 1/ przekroczenia kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli lokali, czyli poza zakresem spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, 2/ naruszenia przepisów prawa zapewniających obronę interesów osób trzecich lub interesu publicznego (np. przepisów prawa karnego, administracyjnego, finansowego), 3/ naruszenia zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (m.in. zasada woli właścicieli lokali) oraz istoty jej działalności, 4/ pod wpływem wady oświadczenia woli skutkującej bezwzględną nieważnością czynności prawnej (Turlej A., Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali [w:] Strzelczyk R. i Turlej A., Własność lokali, Komentarz, CH Beck 2015, Legalis).

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Niezgodność uchwały z prawem następuje w razie niezgodności jej z ustawą o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, również sprzeczność z innymi ustawami i aktami wykonawczymi wyposażonymi w normy o charakterze *ius dispositivum*, a także, gdy uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (Turlej A., *ibidem*).

Odnosząc się do podstaw uchylenia uchwały wskazanych w art. 25 ustawy zauważyć należy, że brak jest ustawowej definicji interesów właściciela lokalu. Przyjmuje się jednak, że pojęcie "interesów" na gruncie omawianego przepisu rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z dnia 1 października 2015 r. I ACa 320 /15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 września 2015 I ACa 671/15). Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słusne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego

W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesów właściciela, obowiązkiem Sądu jest zweryfikowanie zasadności żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. I Aca 214/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r. sygn. akt I ACa 91/15).

W tej sprawie powódka powołała, że uchwała narusza jej interesy, albowiem powoduje obciążenie powódki całkowicie zbędnymi kosztami realizacji inwestycji gdyż posiada ona indywidualne ogrzewanie gazowe, ostatnio odnowione i unowocześnione.

Obrona strony pozwanej sprowadzała się natomiast zasadniczo zarówno przed Sądem Okręgowym jak i obecnie na etapie apelacji do twierdzenia, że od wielu już lat występują nieprawidłowości w użytkowaniu indywidualnych instalacji poszczególnych właścicieli, które prowadzą do zakłóceń w działaniu przewodów kominowych i wentylacji, problemem są również nieogrzewane lokale w sezonie grzewczym, przy urządzeniach gazowych dla właściwego spalania gazu wymagana jest wymiana powietrza, która jest niezbędna do prawidłowego i bezpiecznego działania urządzeń gazowych, w budynku Wspólnoty występuje natomiast brak stałego dopływu powietrza z zewnątrz budynku do poszczególnych mieszkań. Strona apelująca akcentowała, że głównym celem zmiany sposobu ogrzewania jest przede wszystkim podwyższenie bezpieczeństwa użytkowania sieci z pominięciem niebezpiecznych paliw, w tym wypadku gazu ziemnego. Zmiana sposobu ogrzewania ma na celu wyeliminowanie pieców gazowych na rzecz jednego węzła ciepłego wykonanego. Ciepło miało być dostarczane nie do konkretnego lokalu w budynku, tylko do wszystkich lokali za pośrednictwem wielu pionów. Zamontowanie tejże instalacji pozwoli na równomierne rozprowadzenie ciepła w całym budynku, zachowanie właściwego bilansu ciepłego dla budynku oraz wyeliminuje niedogrzanie poszczególnych lokali, problem wilgoci i zagrzybienia w budynku.

Nie uszło jednak Sądowi Apelacyjnemu, że twierdzenie strony pozwanej dotyczące potrzeby zachowania substancji obiektu odpada samo w sobie w zestawieniu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Z przedłożonego przez stronę pozwaną projektu budowlanego wynika bowiem, że instalację centralnego ogrzewania zaprojektowano z rur: - poziomy, podejście pod pion (piwnica) i pion z rur stalowych bez szwu łączonych przez spawanie, z zastosowaniem kolan hamburskich; - odgałęzienia od pionów, rozprowadzenia instalacji w mieszkaniach i podjęcia do grzejników z rur miedzianych, przy czym przewody te miały być zaizolowane pianką poliuretanową a grubość izolacji przewodów (c.o. c.w.u. i cyrkulacji) po stronie instalacyjnej powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (k. 136). Skoro zatem, jak wynika z dowodów z dokumentów, wszystkie piony prowadzące instalację przez klatkę schodową i mieszkania mają być izolowane, to nie trzeba posiada wiedzy fachowej, by stwierdzić, że taki zaizolowany pion nie będzie w stanie dogrzać niedogrzanego mieszkania. Nadto grzejniki mają posiadać zawór odcinający na powrocie, co w przypadku jego zamknięcia (np. celem oszczędności w opłatach w sytuacji, gdy właściciel nie przebywa w lokalu) spowoduje brak cyrkulacji wody i wychłodzenie grzejnika.

Jak niewadliwie ustalił nadto Sąd Okręgowy aktualnie każde mieszkanie ma własny system ogrzewania i pozyskiwania ciepłej wody. Mieszkania te były zaopatrzone w tenże system już w momencie ich budowy a później również w momencie ich wyodrębniania. Instalacje w każdym z mieszkań były wykonane indywidualnie i rzecz jasna w różnym zakresie. Na ten czas zamontowane są piece gazowe, elektryczne, stare piece, grzejniki żeberkowe, grzejniki płytowe statkowe oraz grzejniki drabinkowe łazienkowe lub grzejniki elektryczne. Nie jest zatem tak, że podjęcia zaskarżone

uchwały powodowane było potrzebą zamontowania instalacji w ogólności. Fakt, że część właścicieli lokali nie wypełnia właściwie swoich obowiązków, nie może prowadzić do nadmiernego obciążenia pozostałych członków wspólnoty, którzy dbają o zachowanie substancji budynku.

Jako niezasadne oceniono również zarzuty apelacji skoncentrowane wokół naruszenia art. 22 ust. 3 w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy a dalej również art. 140 k.c.

W myśl art. 12 ustawy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zaś 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 znajdującej pokrycie a w pożytkach i innych przychodach. Z kolei przepis art. 3 ust. 2 ustawy głosi, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały numer (...) w części w jakiej przewiduje ona możliwość poprowadzenia projektowanej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w pionach przez stanowiące odrębną własność lokale mieszkalne niewątpliwie ingeruje w prawa odrębnej własności lokali, w tym w prawo własności powódki. Podkreślić bowiem należy, że instalacja c.o. i ciepłej wody użytkowej stanowi część wspólną budynku o ile istnieje. W momencie wyodrębniania lokali takiej instalacji w nieruchomości pozwanej nie było i kupując lokal powódka nie miała obowiązku godzić się z istnieniem tego elementu wspólnego w jej lokalu. Ma więc uzasadniony interes w przeciwstawianiu się przeprowadzenia przez jej lokal, stanowiący odrębny przedmiot własności urządzenia będącego częścią wspólną budynku i znoszenia jego obecności, podobnie jak każdy właściciel ma prawo oponować przeciwko obciążeniu jego nieruchomości służebnością, do której najbardziej jest zbliżona planowana przez wspólnotę inwestycja, choć oczywiście służebnością sensu stricto w rozumieniu prawa nie jest. Nadto nie sposób zgodzić się z pozwaną, że pion c.o. czy c.w. stanowią jedynie ingerencję w część wspólną budynku tj. w strony. Z samej definicji pionu instalacyjnego wynika, że jest to jedna ciągłość rur, która gdy nie jest umieszczona w ścianach bądź specjalnych szachtach przebiega w świetle lokalu.

Decydowanie przez Wspólnotę o sposobie użytkowania lokalu jest niedopuszczalne i prowadzi do naruszenia przepisu art. 140 k.c. poprzez nieuprawnione niczym ograniczenie korzystania przez właściciela ze swojego prawa. Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa ma rację twierdząc, że prawo Wspólnoty nie sięga tak daleko jak wynikałoby to z zaskarżonej uchwały.

Zgodnie z art. 140 k.c. każdy właściciel (a więc zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna) może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach (tj. zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa) może rozporządzać rzeczą. Co prawda, właściciel nie może korzystać ze swego prawa w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz naruszający zasady współzycia społecznego, ale ocena sposobu korzystania z prawa własności do lokalu nie leży w kompetencjach wspólnoty a odpowiednich sądów (na przykład w sprawach o immisje) lub organów administracyjnych (na przykład w przypadku samowoli budowlanej). Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że w ramach wykonywania prawa własności do lokalu mieści się także sposób korzystania z niego. Indywidualny sposób ogrzewania lokalu, który powódka wybrała, istniejący w chwili budowy budynku i zakupu lokalu (bez względu na to czy źródłem ciepła jest piec na paliwo stałe czy kocioł gazowy) mieści się w sposobie użytkowania przedmiotu własności i jest to sposób zgodny z jego użytkowym przeznaczeniem. Sposób korzystania z lokalu nie należy także do czynności literalnie wymienionych w art. 22 ustawy. Warto dodać, że w przepisie tym została uregulowana zmiana przeznaczenia jedynie części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4).

Choć wykonywanie prawa własności odrębnego lokalu ograniczone jest w pewnym zakresie z uwagi na konieczność uwzględnienia sfery praw pozostałych właścicieli to jednak ograniczenia te nie mogą być zbyt daleko idące, a zwłaszcza sprzeczne z istotą prawa własności. Bez względu jednak na podstawę prawną ingerencji (kodeks cywilny czy też o.w.l.) właściciel lokalu ma obowiązek jedynie znosić ograniczenia, nie można mu natomiast narzucić korzystania z

planowanych rozwiązań ograniczających jego prawo, a do tego sprowadza się zaprojektowanie demontażu istniejących urządzeń grzewczych i doprowadzonej do nich instalacji, w sytuacji gdy dotychczasowy sposób wykonywania prawa własności jest prawidłowy. Właściciel nieruchomości nie ma także obowiązku świadczyć na rzecz innych osób, o ile nie wynika to wprost z przepisów prawa. Umocnieniem stanowiska Sądu Apelacyjnego jest orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., sygn. II CSK 600/08 zgodnie, z którym: „właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali”.

W tej zatem sytuacji wykonywanie nowej wspólnej instalacji kosztem ingerencji w prawo własności nie może uzyskać aprobaty Sądu Apelacyjnego. Podkreślić jeszcze należy, że ingerencja w prawo własności może być akceptowalną tylko wtedy gdy bez takiej ingerencji naruszane są dobra chronione innych osób równie istotne konstytucyjne jak prawo własności. W tej sprawie z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia. Należy również wskazać, że byłaby to znaczna ingerencja w prawo własności, bo związana nie tylko z pobytem ekipy budowlanej w trakcie przedsięwzięcia, ale w dalszej perspektywie także z koniecznością odczytywania ciepłomierzy czy wodomierzy c.w. (o ile ciepłomierze byłyby one indywidualnie zamontowane w lokalach, gdyż projekt przewiduje jedynie instalacje wodomierzy) czy też obciążenie powódki jako właścicielki lokalu opłatami za c.o. w jakiejś zryczałtowanej formie nie koniecznie adekwatnej do faktycznie uzyskiwanych świadczeń. Obowiązek udostępniania lokalu celem odczytów kolejnym osobom także ingeruje w prawo własności i jest uciążliwe zwłaszcza dla osób starszych, mieszkających samotnie.

W uwzględnieniu zatem, że w sprawie zachodzi znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela- powódki a ochronią interesu wyrażonego podjętą uchwałą, stwierdzić trzeba, że pozwana Wspólnota przekroczyła swoje kompetencje i podjęła uchwałę z naruszeniem dyspozycji art. 25 ustawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeciwne twierdzenia pozwanej są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

Nie znajdując przeto podstaw do uchylenia czy zmiany pierwszoinstancyjnego orzeczenia, Sąd Apelacyjny oddalił apelację, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c. Orzeczenie zawarte zostało w punkcie pierwszym sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Pozwana przegrała postępowanie przed Sądem drugiej instancji w całości, obowiązana jest więc zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne do celowej obrony. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika powódki. Koszty zasądzone zostały w punkcie drugim sentencji.

SSA R. Iwankiewicz SSA K. Górski SSA E. Buczkowska-Żuk