

Sygn. akt I ACa 993/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SA Katarzyna Żymełka
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 24 lipca 2019 r., sygn. akt I C 694/18

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Katarzyna Żymełka
----------------------	---------------------	-----------------------

Sygn. akt I ACa 993/19

UZASADNIENIE

Powód M. W. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K., domagając się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z 6 marca 2018r. Wskazał, że dokonana tą uchwałą zmiana regulaminów

rozliczania mediów służyły do spekulacji instalacjami znajdującymi się w obrysie jego własnościowego lokalu, pozwalając na zawłaszczenie tych instalacji jako części wspólnych. Wywodził, że pionowe odcinki instalacji i ich poziome odgałęzienia nie mogą być częściami wspólnymi, gdyż skłóca to właścicieli z administratorem. Podkreślił, że płatnikami remontu rur wodociągowych i kanalizacyjnych są właściciele. Oświadczył, że wystąpił z pozwem, ponieważ nie może samodzielnie użytkować instalacji w obrysie własnej nieruchomości. Nadto podniósł, że uchwalenie nowego regulaminu rozliczania kosztów ciepła narusza ustawę, ponieważ postanowienia tegoż regulaminu są nieprecyzyjne, lakoniczne i umożliwiają błędne obliczenia. Zażądał uchylecia zaskarżonej uchwały, jako odmawiającej wyłączenia z części wspólnej pionów instalacji centralnego ogrzewania i innych.

Wyrokiem z 24 lipca 2019r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 377zł z tytułu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to podjął po ustaleniu, że 6 marca 2018r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty, na którym właściciele podjęli uchwałę nr 5 w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i wody. Ogół właścicieli pozwanej zagłosował za przyjęciem tych regulaminów stanowiących załącznik do uchwały (uchwała - k. 83). W Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, oprócz postanowień ogólnych, znalazły się zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów oraz uregulowania dotyczące obowiązków właściciela lokalu i opłat ryczałtowych (Regulamin - k. 84-86). Z kolei w Regulaminie rozliczania wody, oprócz postanowień ogólnych, znalazły zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w wodomierze, zasady rozliczeń w lokalach nieopomiarowanych oraz uregulowania dotyczące obowiązków Wspólnoty, właściciela lokalu, różnic pomiarowych i opłat ryczałtowych (Regulamin - k. 87-89). Na zebraniu, przed podjęciem zaskarżonej uchwały powód zawniósł o wyłączenie instalacji centralnego ogrzewania z części wspólnej nieruchomości argumentując, że pion instalacji winny pozostawać w wyłącznej dyspozycji właścicieli lokali mieszkalnych. Wniosek powoda poddano pod głosowanie. Za przyjęciem wniosku głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów, a przeciw głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów. Wniosek nie został przyjęty (protokół zebrania - k. 90 -91, zeznania świadka A. B. - k. 112, zeznania powoda- k. 113).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wyjaśnił również, że stosownie do art. 3 ust. 1 zd. 1 i ust. 2 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, przy czym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Określając jakie elementy nieruchomości objęte są współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali, czyli tzw. współwłasnością przymusową odwołał się do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego, z 9 maja 2019r. I CSK 197/18, w którym wskazano, że taką współwłasnością objęty jest grunt niezbędny do korzystania z budynku i części wspólne - takie, jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, windy, garaże, miejsca stanowiskowe o ile znajdują się w budynku i nie stanowią odrębnego przedmiotu własności, a nadto fundamenty, ściany zewnętrzne i dach.

Sąd Okręgowy stwierdził, że instalacje: elektryczna, wodna, gazowa, centralnego ogrzewania, klimatyzacji stanowią część wspólną o ile nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Wyjaśnił, że w przypadku jednolitego systemu grzewczego dla budynku wielomieszkaniowego instalacja grzewcza (instalacja c.o.) jest urządzeniem, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z instalacji tej korzystają wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i ogrzewane są części wspólne budynku. Składnikiem współwłasności przymusowej są zatem zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach (uchwała SN z 28 sierpnia 1997r., III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4). Trzeba jednak odróżnić elementy instalacji cieplnej służące wszystkim współwłaścicielom, jak przewody instalacyjne rozprowadzające ciepło w częściach wspólnych i do poszczególnych lokali, czy urządzenia znajdujące się w częściach wspólnych (np. grzejniki), od elementów instalacji służących wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, jak grzejniki znajdujące się w lokalach stanowiących przedmiot odrębnej własności. Konkludując, Sąd Okręgowy przyjął, że elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali stanowią część współwłasności przymusowej; a urządzenia

służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzi w skład tej współwłasności. Uznał, że pionowe elementy instalacji centralnego ogrzewania i wodnej, przebiegające przez wszystkie kondygnacje budynku i rozprowadzające ciepłą wodę do wszystkich pomieszczeń w budynku wielomieszkaniowym są elementami sieci, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a więc stanowią przedmiot tzw. współwłasności przymusowej, w konsekwencji czego właściciele lokali, a więc współwłaściciele części wspólnych powinni partycypować w kosztach utrzymania tych części wspólnych (art. 14 u.w.l.).

Odnosząc się do realiów sprawy, Sąd Okręgowy stwierdził, że ani zaskarżona uchwała ani przyjęte nią regulaminy nie obejmują kwestii, które elementy instalacji c.o., czy wodociągowej są zaliczane przez pozwaną do części wspólnych, a które są elementami prywatnych instalacji. Miał na uwadze, że na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty, w dniu 6 marca 2018r. poddano pod głosowanie wnioski powoda o wyłączenie pionów instalacji c.o. z części wspólnej nieruchomości, niemniej wnioski ten nie został przyjęty, a decyzja właścicieli w tym zakresie nie przybrała formy uchwały, co czyni powództwo bezprzedmiotowym. Niemniej, z wyżej podanych przyczyn podjęcie uchwały zgodnej z wnioskiem powoda byłoby sprzeczne z art. 3 ust. 1 u.w.l.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała i powyższa decyzja były sprzeczne z prawem lub z umową właścicieli lokali, nie wykazał również, aby naruszały one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały jego interesy. Wyjaśnił, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego oraz, że dla przyjęcia tej przesłanki musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, ponieważ uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie prawa zaskarżenia uchwały do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz zawsze musi być odnoszona także do interesów wspólnoty mieszkaniowej, tj. praw wszystkich właścicieli lokali.

Ustosunkowując się do kwestii korzystania z części instalacji wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej i ponoszenia kosztów remontu tej instalacji, Sąd Okręgowy wskazał, że z art. 13 ust. 1 u.w.l. jednoznacznie wynika, że właściciel lokalu ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli. Natomiast w art. 14 u.w.l. wymieniono przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Wyjaśnił, że wynika to z faktu, że właściciele lokali, a więc współwłaściciele części wspólnych, partycypują w kosztach utrzymania części wspólnych, a we własnym zakresie ponoszą koszty utrzymania lokali stanowiących przedmiot przysługującego im prawa własności oraz, że zasada ta dotyczy także tych elementów instalacji, które znajdują się w lokalach i nie służą wspólnemu użytkowi wszystkich współwłaścicieli. Natomiast koszty utrzymania elementów instalacji zaliczanych do nieruchomości wspólnej obciążają wszystkich współwłaścicieli.

Do zarzutów powoda, że przyjęte zaskarżoną uchwałą regulaminy rozliczania kosztów ciepła i wody są nieprecyzyjne, lakoniczne, naruszają ustawę i umożliwiają błędy w obliczeniach, Sąd Okręgowy merytorycznie się nie odniósł, ponieważ powód nie wskazał konkretnych postanowień regulaminów, które za takie uważa i które należałoby poddać ocenie pod kątem wskazanych wyżej wad, ani nie podał żadnych konkretnych przykładów odnośnie możliwych w obliczeniach błędów.

Powyższe konstatacje legły u podstaw oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy jako bezzasadnego i obciążenia powoda, jako strony przegrywającej, stosownie do regulacji art. 98 i 108 k.p.c. obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego (360zł) i opłata skarbowej od pełnomocnictwa (17zł).

Apelację od wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i domagając się jego zmiany przez uchylenie uchwały pozwanej nr 5 z 6 marca 2018r. Oświadczył, że przyczyną wniesienia przez niego pozwu był brak napomknięcia przez przewodniczącego zebrania A. B., że odcinki za licznikami w mieszkaniach też będą wspólne. Podniósł, że Regulamin rozliczania kosztów ciepła w §2 stanowi, że: za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu”, tak więc pionowe instalacji wod.-kan., c.o. i gazowej mieszczą się w obrysie nieruchomości własnej, nie wspólnej.

Wywodził, że zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego ruchomości wewnątrz nieruchomości podlegają takim samym prawom jak nieruchomość oraz, że wyodrębnienie lokalu narzuca posiadanie rzeczy, aczkolwiek z zastrzeżeniami dotyczącymi sposobów użytkowania, konserwacji i ponoszenia kosztów. Podkreślił, że wnioskował o „wyłączenie z części wspólnej nieruchomości instalacji” oraz o uznanie instalacji w obrysie lokali za własne, a nie wspólne, ponieważ taki stan rzeczy wynika z faktycznego posiadania pionów instalacyjnych w odcinkach przebiegających przez nieruchomość własną oraz ze stanowiska dostawców mediów, którzy uznają za swoją własność instalacje doprowadzające media do budynków tylko do liczników głównych. Nadto, podniósł, że Regulamin rozliczania wody przewiduje obliczanie zużytej wody na podstawie różnicy pomiarowej i równoczesne obciążenie opłatą ryczałtową, zawyżając rachunki za faktyczne zużycie wody, a w §4 posługuje się retoryką jakoby opłata ryczałtowa znaczyła to samo co różnica wskazań liczników. Zakwestionował treść § 6 punkt 1 Regulaminu wprowadzający obowiązek starania się o zgodę zarządcy na „zmianę usytuowania wodomierza”, ponieważ oznacza to, że „w przypadku remontu domowej armatury musiałby starać się o zgodę zarządcy, podczas gdy okres dzierżawy upływa za kilkadziesiąt lat”. Zakwestionował także §11, określający zarządcy termin 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego na rozliczenie zużytego ciepła, bez podania od kiedy do kiedy trwa okres rozliczeniowy lub na czym polega.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako co najmniej niezrozumiałej i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Podejmując je, Sąd Okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych, w tym art. 233 §1 k.p.c., jako że nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Stąd też ustalenia te Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, dzieląc też w pełni ich ocenę prawną.

W szczególności Sąd Okręgowy trafnie, zestawiając przedmiot i treść zaskarżonej uchwały z uzasadnieniem żądania pozwu stwierdził bezprzedmiotowość powództwa na tej podstawie, że zaskarżona uchwała nie normuje w żaden sposób kwestii własności pionów instalacji c.o., wod.-kan., czy innych. Kontroli sądowej w toku procesu o uchylenie uchwały nie mogą bowiem zostać poddane kwestie nią nie objęte. Niemniej, Sąd Okręgowy trafnie wyjaśnił skarżącemu, że jego stanowisko w przedmiocie własności instalacji w odcinkach przebiegających w obrysach wyodrębnionych lokali jest błędne. Instalacja w części w jakiej służy wszystkim właścicielom musi stanowić element współwłasności przymusowej – część wspólną. Jej zadaniem jest bowiem doprowadzenie mediów do wszystkich lokali, jak i odprowadzenie zużytych mediów z tych lokali. Instalacja stanowi funkcjonalną całość. Dlatego też wbrew stanowisku powoda nie można jej dzielić na odcinki po „obrysach poszczególnych lokali” i odcinki te traktować jako części składowe poszczególnych lokali. Właściciele lokali nie mogą w sposób autonomiczny decydować o odcinkach tej instalacji w obrębie własnych lokali, w tym o sposobie ich konserwacji, czy konieczności wymiany. Mogłoby to bowiem prowadzić do pozbawienia instalacji funkcjonalności, a w konsekwencji pozbawieniem niektórych właścicieli lokali dostępu do mediów. Instalacja musi być wykonana i utrzymywana jako funkcjonalna całość. Ujmowanie jej jako części wspólnej nie narusza art. 3 ust. 2 u.w.l., ani żadnego z przepisów kodeksu cywilnego. Przeciwnie taki sposób jej ujęcia odpowiada prawu, a nadto, realizuje interes każdego z właścicieli lokali, w tym powoda. Częścią wspólną nie są natomiast elementy końcowe instalacji, służące do odbioru mediów, takie jak grzejniki, baterie, krany, którymi każdy z właścicieli lokali może samodzielnie dysponować.

Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty, bądź decyzja w przedmiocie wniosku powoda o wyłączenie pionów instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej z części wspólnej nieruchomości były sprzeczne z prawem lub umową właścicieli lokali, bądź by naruszały one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy powoda. Zarzut powoda, że postanowienia przyjętych zaskarżoną uchwałą regulaminów rozliczania kosztów ciepła i wody są nieprecyzyjne, lakoniczne, naruszają ustawę, bądź umożliwiają błędy w obliczeniach nie mógł zostać uznany za wskazujący na zaistnienia przesłanek uchylenia zaskarżonej uchwały w oparciu o art. 25 ust.1 u.w.l. z uwagi na jego ogólnikowość

i brak jakiejkolwiek popierającej go argumentacji. Rozwinięcie tego zarzutu w apelacji było po pierwsze spóźnione, po wtóre niezrozumiałe i nieracjonalne. § 3 Regulaminu rozliczania kosztów ciepła stanowi, że koszty centralnego ogrzewania budynku rozlicza się za okres 12 miesięcy, według okresu rozliczeniowego ustalonego uchwałą Wspólnoty. Takie ukształtowanie okresu rozliczeniowego jest dopuszczalne i nie uniemożliwia ustalenia upływu terminu 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego, w którym Zarządca winien rozliczyć rzeczywiste koszty i przychody z tytułu dostawy energii cieplnej. Za nieprecyzyjne, lakoniczne, naruszające ustawy i umożliwiające błędy w obliczeniach nie sposób uznać postanowień §4 Regulaminu rozliczania wody, stanowiącym, że:

1. Ilość wody w lokalach nieopomiarowanych ustalana jest w stosunku do ilości osób zamieszkałych w tym lokalu. Przez ilość zużytej wody rozumie się różnicę wskazań wynikającą z sumy zużyć wskazanych przez wszystkie wodomierze w lokalach, a sumą zużycia wykazaną przez wodomierz główny.
2. Użytkownik lokalu wnosi opłaty ryczałtowe za zużycie wody w przeliczeniu na 1 osobę w wysokości ustalonej zgodnie z ust. 1.

Tak określone rozliczenie zużytej wody jest precyzyjne i powszechnie stosowane przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Nie prowadzi do zawyżenia rachunków za użytą wodę. Przeciwnie służy dokładnemu rozliczeniu rachunków wystawianych Wspólnocie przez przedsiębiorstwo wodociągów i kanalizacji. Skutkuje obciążenia właścicieli lokali opomiarowanych kosztami rzeczywiście zużytej przez nich wody, a właścicieli lokali nieopomiarowanych opłatami ryczałtowymi, których wysokość wyznacza iloraz pozostałych kosztów zużytej wody (nieobciążających właścicieli lokali opomiarowanych) i liczby osób zamieszkujących w lokalach nieopomiarowanych. Jest to najbardziej racjonalny sposób rozliczenia zużytej wody w lokalach nieopomiarowanych. Nie sposób też dopatrzeć się przesłanek uchylenia zaskarżonej uchwały w obowiązku uzyskania przez właściciela lokalu zgody zarządcy na zmianę usytuowania wodomierza. Wodomierz musi być usytuowany w miejscu umożliwiającym rzeczywisty pomiar zużytej wody, a zmiana jego lokalizacji wiąże się z naruszeniem plomb i koniecznością ponownego oplombowania wodomierza. Uzyskanie zgody na zmianę usytuowania wodomierza zapewnia rzetelny pomiar zużytej wody i nie tylko nie narusza interesu powoda, co przeciwnie leży w interesie powoda, ponieważ gwarantuje Wspólnocie kontrolę nad właściwym pomiarem wody zużywanej w poszczególnych lokalach.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację - w oparciu o art. 385 k.p.c. - jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od powoda na rzecz pozwanej 270 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, tj. w stawce minimalnej, określonej w § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 oraz §10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1804 ze zm.).

SSA Joanna Naczyńska SSA Ewa Jastrzębska SSA Katarzyna Żymełka