

Sygn. akt I ACa 222/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Lidia Sularzycka

Sędzia SA Hanna Muras (spr.)

Sędzia SO (del.) Maria Zgiet-Zawadzka

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt I C 541/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 222/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 maja 2012 roku powód P. R. wniósł o uchylenie pkt. 3 i 4 Uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2012 rok i o uchylenie Uchwały nr (...) ww. Wspólnoty w sprawie wyrażenia zgody na zakup i wymianę liczników zimnej i ciepłej wody oraz liczników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych. Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uchylił punkty 3. i 4. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2012 r. (pkt I.) oraz uchylił uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup i wymianę liczników zimnej i ciepłej wody oraz liczników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych (pkt II.) oraz orzekł o kosztach procesu (pkt III.).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego.

Sąd ustalił, że P. R. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...). Dnia 21 marca 2012 roku odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto szereg uchwał, w tym uchwałę Nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok

2012, za podjęciem której oddano 60,21% głosów, a przeciw było 0,66% głosów, oraz Uchwałę Nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup i wymianę liczników zimnej i ciepłej wody oraz liczników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych- za podjęciem której oddano 60,55% głosów, a przeciw 0,24% głosów. W punkcie 3 i 4 ww. uchwały nr (...) ustalono wysokość zaliczki na fundusz celowy obejmujący pokrycie kosztów wymiany w 2012 roku liczników ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania we wszystkich lokalach mieszkalnych. Wysokość zaliczki ustalono na 40 zł miesięcznie od jednego lokalu mieszkalnego. Zaliczka ta miała być pobierana do momentu uzbierania wystarczającej ilości środków na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy i ciepłomierzy. W uchwale nr (...) upoważniono Zarząd do wyboru dostawców liczników, ich zakupu i zlecenia wymiany. Koszty zakupu i wymiany liczników pokryte miały zostać z zaliczki na fundusz celowy wpłacanych przez właścicieli lokali w 2011 i 2012 roku. W przypadku nadwyżki środków, miały one zostać zwrócone właścicielom lokali.

Dalej Sąd ustalił, że koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali ponosi Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) zgodnie z podpisanymi umowami. W dniu 25 marca 2009 roku na zebraniu właścicieli lokali podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania mediów. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i wody do budynku pozwanej Wspólnoty stanowi załącznik do ww. uchwały. W postanowieniach ogólnych Regulaminu uregulowano kwestię, iż koszty dostawy ciepła i wody powinny być ewidencjonowane. Ustalenie ilości ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody przypadającego na poszczególne lokale odbywać się będzie w oparciu o zamontowane urządzenia pomiarowe przypisane do poszczególnych lokali, a rozliczenie zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków następuje w oparciu o urządzenia pomiarowe rejestrujące ilość dostarczonej wody. W punkcie 3.5 regulaminu zawarto regulację ustalającą, iż podstawą naliczania opłat za zimną i ciepłą wodę w przypadku lokali, które nie zostały udostępnione w celu dokonania odczytów wodomierzy w określonym terminie będzie stawka wynikająca ze średniego zużycia zimnej i ciepłej wody w budynku, pomnożona przez 2.

Sąd ustalił także, że lokal powoda nr (...) w chwili jego zakupu był wyposażony w liczniki pomiaru zużycia wody, a powód dokonał zakupu i wymiany 4 sztuk wodomierzy w tym lokalu w dniu 31 maja 2011 roku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Sąd powołał treść przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.): art. 6, art. 25 ust. 1 oraz art. 3. Sąd zważył, że przedmiotem niniejszego procesu jest zakres prawa własności właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej. Z przepisu art. 3 u.w.l., jak wskazał dalej Sąd, wynika, iż urządzenia, w części w której służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nie stanowią części wspólnych. Zdaniem Sądu, definicja pojęcia części wspólnych nie pozostawia wątpliwości co do tego, że części instalacji, które służą tylko właścicielowi lokalu, stanowią jego własność. W tym zakresie Sąd podzielił pogląd wyrażony przez powoda, według którego część instalacji za zaworem doprowadzającym media do danego lokalu nie stanowi części wspólnych, albowiem od tego miejsca instalacja służy tylko i wyłącznie właścicielom lokali, w tym obejmuje ona: liczniki, rury, krany, spłuczki i grzejniki. W okolicznościach niniejszej sprawy, jak stwierdził Sąd, liczniki zamontowane są już za zaworami, zatem stanowią one własność powoda i nie mogą być przedmiotem uchwał o treści takiej jak uchwały zaskarżone w tym postępowaniu. W ocenie Sądu, zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty naruszają prawo własności właścicieli lokali.

Sąd wskazał, że pozwana Wspólnota dla uzasadnienia swojego stanowiska procesowego powołała się na fakt zawarcia umowy w przedmiocie dostawy mediów do budynku przy ulicy (...) i dokonywania na rzecz właścicieli poszczególnych lokali rozliczenia na podstawie faktycznego zużycia w oparciu o jednolite zasady i urządzenia pomiarowe. W szczególności pozwana powoływała się na wynikające z przepisu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm., dalej: ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę) uprawnienie właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest wówczas obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany. Sąd Okręgowy nie podzielił powyższych zarzutów

pozwanej Wspólnoty. Sąd ten zauważył, że wskazana wyżej ustawa nie ingeruje w prawo własności właścicieli lokali mieszkalnych zdefiniowane w przepisie art. 3 u.w.l., a jedynie określa zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym zasady działalności przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, zasady tworzenia warunków do zapewnienia ciągłości dostaw i odpowiedniej jakości wody, niezawodnego odprowadzania i oczyszczania ścieków, wymagania dotyczące jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, a także zasady ochrony interesów odbiorców usług, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i optymalizacji kosztów (art. 1 ustawy). Interpretacja przepisów tej ustawy musi, zatem zdaniem Sądu, uwzględniać zakres regulacji wskazany w jej przepisie art. 1. Unormowanie uprawniające właściciela i zarządcę nieruchomości do instalacji liczników służyć ma możliwości rozliczenia mediów dostarczanych zbiorowo do budynku wielolokalowego. Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy brak było podstaw do zastosowania tego przepisu. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa określiła bowiem w regulaminie rozliczania mediów, iż podstawą naliczania opłat za zimną i ciepłą wodę w przypadku lokali, które nie zostały udostępnione w celu dokonania odczytów wodomierzy w określonym terminie, będzie stawka wynikająca ze średniego zużycia zimnej i ciepłej wody w budynku, pomnożona przez 2. Obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest wymiana lub legalizacja liczników co 5 lat. W przypadku niewywiązywania się właścicieli lokali z tego obowiązku, pozwana Wspólnota może wprowadzić do regulaminu podobną sankcję jak w przypadku niedostępności liczników do odczytu. W ocenie Sądu, interesy Wspólnoty będą w tym przypadku dostatecznie chronione. Sąd zwrócił nadto uwagę na fakt, że przepis art. 6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę uprawnia wskazane tam podmioty do zamontowania liczników. Pozwana może zatem na podstawie tego przepisu zamontować dodatkowe liczniki na częściach wspólnych instalacji, które w tym przypadku powielająby już liczniki istniejące. Przepisy powyższej ustawy w ocenie Sądu nie uprawniają natomiast Wspólnoty do wymiany istniejących już liczników, stanowiących własność właścicieli lokali. Dalej Sąd wskazał, że w świetle regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i wody, rozliczenia za zużyte ciepło i wodę odbywać się mają na podstawie odczytów z urządzeń pomiarowych przypisanych do poszczególnych lokali. Zdaniem Sądu, z zapisu tego wynika, że pozwana korzysta z liczników, które stanowią własność właścicieli lokali mieszkalnych, a nie z liczników zamontowanych przez zarząd. Licznik wody i centralnego ogrzewania jest wyznacznikiem faktycznego zużycia ww. mediów przez właściciela danego lokalu, więc urządzenia te zdaniem Sądu stanowią część instalacji, która służy wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli. Sąd uznał, że nie sposób odnieść do okoliczności niniejszej sprawy powoływanej przez pozwaną Wspólnotę uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. (sygn. akt III CZP 28/06, OSNC z 2007 r. z. 3, poz. 40), która zapadła na gruncie stanu faktycznego, gdzie w lokalu nie zamontowano licznika. Sąd doszedł do wniosku, że w sprawie nie ma również zastosowania pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r. (sygn. akt III CZP 36/97, OSNC z 1998 r. z. 1, poz. 4), bowiem uchwała ta dotyczyła innego zagadnienia.

Pozwana wywiodła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności:

- art. 232 k.p.c., poprzez brak powołania z urzędu przez Sąd I instancji dowodu z dokumentacji technicznej budynku na okoliczność stwierdzenia, gdzie dokładnie jest umiejscowiona instalacja doprowadzająca media do lokali (centralne ogrzewanie oraz ciepła i zimna woda) w celu jednoznacznego określenia, czy jest to część wspólna nieruchomości lub w przypadku braku w/w dokumentacji - powołanie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na w/w okoliczność;

- art. 233 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego, a przede wszystkim obiektywnego rozważenia materiału dowodowego oraz poprzez błędną analizę materiału dowodowego w świetle przedmiotowego stanu faktycznego, prowadzącą Sąd do uznania, iż część instalacji za zaworem doprowadzającym media do danego lokalu nie stanowi części wspólnych z tego powodu, że od tego miejsca instalacja służy tylko i wyłącznie właścicielom lokali, pomimo przedstawionych przez pozwaną dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, wykazujących, że instalacja stanowi jedną nierozzerwalną całość i służy nie tylko powodowi;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 3 u.w.l., poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie poprzez stwierdzenie, iż instalacja odpowiedzialna za dostarczanie wody ciepłej i zimnej oraz instalacja odpowiedzialna za dostarczanie centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych stanowi własność właścicieli lokali, więc nie może być przedmiotem uchwał wspólnoty, gdyż wówczas takie uchwały naruszałoby prawo własności właścicieli lokali, podczas gdy ze zgromadzonego materiału wynika, że przedmiotowa instalacja nie służy tylko jednemu właścicielowi lokalu, lecz całej wspólnocie m. in. do rozliczania kosztów zużycia wody i centralnego ogrzewania;

- art. 22 ust. 2 w zw. z art. 6 u.w.l., poprzez jego błędną wykładnię, a mianowicie poprzez stwierdzenie, że wspólnota nie miała prawa podjąć zaskarżonych uchwał z uwagi na fakt, że naruszają one prawo własności właścicieli lokali, podczas gdy uchwały te były podjęte w celu sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez jednolite i tożsame dla wszystkich lokatorów zasady odczytu liczników, a nadto zostały podjęte zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, z korzyścią dla całej wspólnoty.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jak również aprobuje rozważania prawne tego Sądu.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutów naruszenia prawa procesowego. W tym zakresie pozwana wskazywała po pierwsze na naruszenie przez Sąd I instancji art. 232 k.p.c., a konkretnie normy objętej zdaniem drugim tego artykułu, która upoważnia sąd cywilny do przeprowadzenia dowodu niezgłoszonego przez strony. Uchybienia procesowego Sądu I instancji skarżąca upatrywała w tym, że Sąd nie powołał z urzędu dowodu z dokumentacji technicznej budynku przy ul. (...) na okoliczność stwierdzenia, gdzie dokładnie jest umiejscowiona instalacja doprowadzająca do lokali ciepłą i zimną wodę oraz centralne ogrzewanie. Skarżąca wskazała nadto, że w przypadku braku ww. dokumentacji Sąd powinien był powołać z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na wskazane okoliczności. Powyższy zarzut Sąd Apelacyjny uznał za nietrafny z kilku powodów.

Przede wszystkim wskazać wypada, że stawianie Sądowi I instancji wymogu przeprowadzenia z urzędu ww. dowodów w świetle zasady kontrydiktoryjności obowiązującej w procesie cywilnym nie znajduje w okolicznościach rozpatrywanej sprawy wystarczających podstaw. Wypada też zauważyć, że wskazany w apelacji dowód z dokumentacji technicznej budynku wiązałby się z koniecznością zobowiązania strony pozwanej do złożenia stosownych dokumentów. Warto też zwrócić uwagę na fakt, że pozwana nie wyjaśniła w apelacji przyczyn, dla których w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zaniechała zgłoszenia wymienionych dowodów, skoro jej zdaniem były one konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Za taką przyczynę nie można uznać okoliczności, że pozwana w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Okoliczność ta nie mogła też zresztą w okolicznościach tej sprawy przemawiać za przypisaniem Sądowi Okręgowemu uchybienia procesowego w postaci zaniechania podjęcia inicjatywy dowodowej z urzędu, tym bardziej, że druga strona postępowania w całym niniejszym procesie występuje samodzielnie.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że pozwana nie wyjaśniła w apelacji, w jaki sposób ustalenie dokładnego umiejscowienia instalacji doprowadzającej wodę i ciepło do poszczególnych lokali w budynku przy ul. (...) miałyby wpłynąć na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Znamienne, że pozwana nie wskazała nawet w swoich twierdzeniach, jak w istocie przedmiotowa instalacja jest położona, a także nie podnosiła, aby jej umiejscowienie czyniło koniecznym

uznanie jej części służącej do doprowadzenia wody do poszczególnych lokali oraz do ich ogrzania za wchodzące w skład nieruchomości wspólnej (podała jedynie, że liczniki znajdują się poza lokalem powoda). Wypada też w tym miejscu wskazać, że powód w piśmie procesowym z dnia 15 października 2012 r. (k. 59 i n.) przedstawił zdjęcie oraz schemat przyłącza wodnego przy swoim lokalu, na których uwidoczniono sposób połączenia instalacji wodnej lokalu z pionem wodnym, a także umiejscowienie wodomierza. Pozwany w żaden sposób nie odniósł się do twierdzeń powoda odnośnie umiejscowienia przyłącza wodnego, w szczególności zaś nie wskazywał, aby przedstawiony przez powoda schemat nie odzwierciedlał stanu rzeczywistego. Tym bardziej zatem przypisywanie Sądowi I instancji uchybienia polegającego na niedopuszczeniu z urzędu dowodów na powyższe okoliczności jawi się jako nieuzasadnione. Na marginesie wypada zauważyć, że stosownych wniosków dowodowych pozwana nie zawarła też w samej apelacji, ograniczając się jedynie do postawienia Sądowi I instancji zarzutu zaniechania dopuszczenia dowodów z urzędu.

Nie był również uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., przy czym zważywszy na treść i uzasadnienie zarzutu, przyjęc należało, że skarżąca miała na względzie przepis § 1 art. 233 k.p.c. Pozwana nie wyjaśniła, na czym dokładnie w jej ocenie polegać miała błędna ocena dowodów i których dowodów ocena ta jej zdaniem dotyczyła. W szczególności pozwana wskazała, że Sąd I instancji nie przeprowadził analizy wszystkich zebranych w sprawie dowodów, ale nie wymieniła dowodów, które jej zdaniem Sąd pominął.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 lipca 2013 r. pozwana usiłowała podważyć ustalenie Sądu I instancji odnośnie tego, że w chwili zakupu lokalu przez powoda był on wyposażony w liczniki pomiaru wody. Ustalenie to zdaniem Sądu Apelacyjnego znajdowało wystarczające podstawy w przedstawionych przez powoda dowodach. Wypada też zauważyć, że twierdzeniom powoda w tym zakresie pozwana w istocie nie zaprzeczyła. Okoliczność, że w chwili zakupu mieszkania było ono wyposażone w wodomierze miała jednak znaczenie drugorzędne, bowiem z punktu widzenia zasadności powództwa, a zatem z punktu widzenia przesłanek do uchylenia zaskarżonych przez powoda uchwał, istotna była ta okoliczność, że na chwilę ich podjęcia w lokalach znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. były zamontowane liczniki ciepła oraz wodomierze. Ta zaś okoliczność wynika wprost z treści zaskarżonych uchwał, w których mowa o wymianie liczników.

W istocie podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a także podniesiony już po złożeniu apelacji zarzut błędnych ustaleń faktycznych, odnoszą się w znacznej mierze do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dotyczącej uznania części instalacji wodnej i grzewczej za należącą do właścicieli lokali. Rozważania Sądu I instancji w tym zakresie wykraczają jednak poza ocenę dowodów i ustalenia faktyczne, ściśle łącząc się z dokonaną przez Sąd oceną prawną. Ocena ta była zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowa. Zarzuty naruszenia prawa materialnego, w tym przepisów u.w.l. i art. 65 k.c. (zarzut naruszenia tego ostatniego przepisu podniesiony został na rozprawie apelacyjnej) były nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że zarówno w przypadku instalacji wodnej, jak i instalacji grzewczej zamontowanej w budynku przy ul. (...) w W., części instalacji znajdujące się za zaworem doprowadzającym media do danego lokalu nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., bowiem od tego miejsca instalacja służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Zaznaczyć należy, że stanowisko Sądu I instancji w powyższym zakresie, wbrew twierdzeniom skarżącej, nie pozostawało w sprzeczności z poglądem wyrażonym w wielokrotnie powoływanej przez skarżącą uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. (sygn. akt III CZP 28/06, OSNC z 2007 r. z. 3, poz. 40). W uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, powołując się przy tym także na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. (sygn. akt III CZP 36/97, OSNC 1998, z. 1, poz. 4), że: W przypadku lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, przyjęto, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Wskazane urządzenia, jako nie służące

wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Powyższy pogląd spotkał się z aprobatą w doktrynie (...) i nadal zachowuje aktualność. Sąd I instancji w uzasadnieniu skarżonego wyroku trafnie wskazał, że zaprezentowany wyżej pogląd w rozpatrywanej sprawie nie znajdzie zastosowania skoro Sąd Najwyższy rozpatrywał sytuację, w której w lokalu nie zamontowano licznika, natomiast w budynku przy ul. (...) zamontowane są zarówno liczniki wodomierze, jak i ciepłomierze dla poszczególnych lokali. Z motywów cytowanej uchwały wynika wyraźnie, że Sąd Najwyższy uznał całość instalacji c.o. za należącą do nieruchomości wspólnej przede wszystkim z uwagi na ten fakt, że brak liczników ciepła w lokalach w rozpatrywanym przez Sąd Najwyższy stanie faktycznym uniemożliwiało ustalenie rzeczywistego zużycia ciepła przez właścicieli poszczególnych lokali. W okolicznościach niniejszej sprawy lokale są natomiast wyposażone w urządzenia pomiarowe. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało zatem przyjąć, że były podstawy do uznania, że instalacja wodna i grzewcza w części służącej doprowadzeniu wody i ciepła do poszczególnych lokali, w tym do lokalu powoda, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła do lokalu, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Podkreślana przez Wspólnotę okoliczność, że urządzenia pomiarowe są fizycznie położone na zewnątrz poszczególnych lokali, nie może przesądzać o ustaleniu granic nieruchomości wspólnej. W świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. istotne jest bowiem to, czy urządzenia te służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, podane przez pozwaną argumenty, mające świadczyć o tym, że część instalacji znajdująca się w lokalach nie służy do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, nie są przekonywujące. Powód trafnie wskazał, że w razie zamknięcia zaworu doprowadzającego wodę lub ciepło do danego lokalu, skutki takiego zabiegu dotkną jedynie tego konkretnego lokalu, gdzie nie będzie bieżącej wody i gorącej wody w grzejnikach. Natomiast nie uniemożliwi to korzystania z bieżącej wody i c.o. przez właścicieli innych lokali, ani też w pomieszczeniach wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Wypada zauważyć, że pozwana powyższym twierdzeniem powoda nie zaprzeczyła, a wskazała jedynie, że nie jest możliwe korzystanie z części instalacji bez jej podłączenia do głównego pionu. Tymczasem jednak okoliczność, że pewna część instalacji jest przeznaczona do użytku wszystkich właścicieli lokali, stanowiąc tym samym element nieruchomości wspólnej, nie była w sprawie kwestionowana. Podobnie powód nie kwestionował tego, że tylko w razie dokonania podłączenia do wspólnej części instalacji można w danym lokalu korzystać z wody i ogrzewania. Okoliczności te nie przemawiają jednak przeciwko uznaniu innej części instalacji – służącej dostarczeniu wody i ciepła tylko do jednego lokalu - za należącą do właściciela tego lokalu.

Nie jest przekonywujący podniesiony przez skarżącą argument, że w razie uznania, że sporne w sprawie liczniki nie należą do nieruchomości wspólnej, może dojść do tego, że właściciele lokali zamontują różne liczniki - pochodzące od różnych producentów i o różnych sposobach odczytu. Trudno tu podzielić twierdzenie skarżącej, że taka sytuacja może prowadzić do niejednolitego rozliczenia zużycia wody i ciepła. Z punktu widzenia adekwatności stanu licznika do faktycznego zużycia, istotne jest bowiem to, aby liczniki były w przepisany czas legalizowane. Powód słusznie zauważył w odpowiedzi na apelację, że legalizacja liczników służy właśnie temu, aby zapewnione było ich prawidłowe działanie. Nie może też przemawiać za przyjęciem stanowiska pozwanej okoliczność, że część właścicieli lokali teoretycznie może zaniedbać przeprowadzenia legalizacji wodomierzy w wymaganym czasie (raz na 5 lat). Należy zauważyć, że w regulaminie rozliczania mediów (załącznik do uchwały nr (...)) Wspólnota przewidziała zasady rozliczania opłat za wodę w lokalach, które nie zostały udostępnione do odczytu wodomierzy. Zgodnie z regulaminem, podstawą naliczenia opłat w takim wypadku ma być ryczałt - stawka wynikająca ze średniego zużycia wody w budynku pomnożona przez 2. Z powyższego wynika, że Wspólnota przewidziała możliwość, że w przypadku niektórych lokali opłaty za wodę nie będą rozliczane według faktycznego zużycia. Podobne rozwiązanie mogłoby zostać wprowadzone w odniesieniu do lokali, w których właściciele zaniechaliby dokonania legalizacji wodomierzy, wskutek czego nie byłoby pewności, czy odczyt z wodomierza jest prawidłowy. Istnieje zatem możliwość dostatecznego zabezpieczenia interesów Wspólnoty w takiej sytuacji.

Dalej nietrafnie pozwana powołuje się w apelacji na art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, przepisy tej

ustawy nie mogą wpływać na ustalenia odnośnie prawa własności, gdyż w ogóle tej kwestii nie dotyczą. Nie może stanowić argumentu za przyjęciem stanowiska pozwanej co do tego, że cała instalacja wodna w budynku stanowi część nieruchomości wspólnej, okoliczność, że to Wspólnota zawarła umowę na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków z całego budynku. Odbiorcami wody doprowadzanej do poszczególnych lokali są ich właściciele tworzący wszyscy razem wspólnotę mieszkaniową. Właściciele lokali nie mają wprawdzie zawartych indywidualnych umów z dostawcą wody, **a umowę zbiorczą zawarła Wspólnota, jednak Wspólnota w tym przypadku jest jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty a dostawcami mediów (por. w tym zakresie rozważania Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt I ACa 1592/11, niepubl.)**. Wypada zauważyć, że mimo iż rozliczenie zużycia wody w lokalach co do zasady nie należy do kompetencji wspólnot mieszkaniowych, to w praktyce najczęściej odbywa się to w ten sposób, że poszczególni właściciele wpłacają zaliczki na poczet rozliczenia wody, zaś wspólnota następnie rozlicza się w imieniu wszystkich właścicieli z dostawcą wody do budynku. Następnie żąda ewentualnego pokrycia niedopłaty jeżeli zużycie wody jest faktycznie większe. **Analogiczne uwagi należy odnieść do instalacji centralnego ogrzewania i zawartej przez pozwaną Wspólnotę umowy zbiorczej o dostarczanie ciepła do budynku przy ul. (...).**

Podsumowując, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, że w okolicznościach niniejszej sprawy instalacje wodna i c.o. w części służącej wyłącznie do dostarczenia wody i ogrzewania do poszczególnych lokali, w tym do lokalu powoda, nie stanowią części nieruchomości wspólnej. Wypada w tym miejscu zauważyć, że pogląd reprezentowany w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny odnośnie własności poszczególnych części instalacji w budynku wielorodzinnym, w którym są zamontowane urządzenia mierzące zużycie odpowiednio wody i ciepła w poszczególnych lokalach, nie jest odosobniony i znajduje oparcie w orzecznictwie, a także w literaturze przedmiotu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2008 r. /sygn. akt I ACa 601/08, niepubl./, wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 czerwca 2012 r. /sygn. akt I C 300/12, niepubl./, gdzie Sąd wskazał, że wodomierze i ciepłomierze stanowią elementy wyposażenia indywidualnego lokali mieszkalnych i ich wymiana nie jest związana z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości; E. Góra, M. Kotula, Wspólnota mieszkaniowa w praktyce, Gdańsk 2001, s. 15; E. Bończak-Kucharczyk, Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i organizacyjne, Warszawa 2008. s. 435; por. też W. Kalinowski i in., Gospodarowanie we wspólnocie mieszkaniowej. Poradnik, Zielona Góra 2002, s. 124-125). Nadto należy zauważyć, że orzeczenia, w których sądy zaprezentowały pogląd, że cała instalacja wodna lub centralnego ogrzewania stanowi część nieruchomości wspólnej, w większości przypadków dotyczyły sytuacji, gdy w budynku wspólnoty nie było odrębnych dla każdego lokalu liczników zużycia mediów (np. powołane już wyżej uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 28 sierpnia 1997 r. /sygn. akt III CZP 36/97/ oraz z dnia 19 maja 2006 r. /sygn. akt III CZP 28/06/, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r. /sygn. akt I ACa 589/06, Lex nr 271385/, wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 marca 2012 r. /sygn. akt I ACa 1592/11, niepubl./, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 r. /sygn. akt I ACa 642/12, niepubl./, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2012 r. /sygn. akt I ACa 970/12, Lex nr 1312022/), ewentualnie sytuacji, gdzie uchwałą wspólnoty zostało określone, że części instalacji służące doprowadzeniu mediów do danego lokalu wraz z licznikami stanowią części nieruchomości wspólnej (np. w powoływanej przez pozwaną sprawie Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 663/12, wyrok z dnia 16 listopada 2012 r.; niepubl./, gdzie uchwałą właścicieli lokali ustalono, że instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu na wodomierzu głównym do wodomierza w lokalu stanowi część wspólną nieruchomości).

W świetle powyższego, Sąd Apelacyjny uznał, że zaistniały przesłanki do uchylenia zaskarżonych uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Przedmiot tych uchwał wykraczał poza sprawy związane z nieruchomością wspólną i uchwały te stanowiły nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności właścicieli lokali, w tym powoda. Należy nadto wskazać, że trafnie powód zauważył, że w uchwałach tych

nie było mowy o przyczynach wymiany liczników. Nadto nie wynikało z nich, aby zweryfikowano, czy liczniki we wszystkich lokalach wymagają wymiany. Powód podniósł, że w swoim lokalu samodzielnie dokonał on 31 maja 2011 r. wymiany wodomierzy na takie, które spełniają wszelkie wymogi. Podjęcie zaskarżonych uchwał godziło zatem także bezpośrednio w indywidualny interes powoda, który na ich mocy zostałby w sposób nieuzasadniony obciążony kosztem zakupu i instalacji nowych wodomierzy, mimo że jego lokal był zaopatrzony w sprawnie działające wodomierze indywidualnie zakupione wcześniej przez powoda.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.