

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: Beata Kozłowska (spr.)

del. Anna Strączyńska

Protokolant: Agnieszka Bil

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2021 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2020 r., sygn. akt XXIV C 155/18

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały nr 9/2017 w § 1 punkt 1. lit. b) w zakresie, w jakim określa podstawy obciążenia lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. kosztami energii elektrycznej związanej z korzystaniem przez ten lokal z instalacji klimatyzacji stanowiącej część wspólną nieruchomości,

- w punkcie drugim częściowo w ten sposób, że uchyla zaskarżoną uchwałę w zakresie wskazującym w jej tytule, że instalacja klimatyzacji zamontowana w budynku, znajdująca się poza poszczególnymi lokalami, nie stanowi części wspólnej, w części wstępnej w zakresie wskazującym, że instalacja klimatyzacji, znajdująca się poza poszczególnymi lokalami, nie jest instalacją wspólną oraz w § 1 punkcie pierwszym w zakresie stwierdzenia, że agregaty zewnętrzne nie stanowią nieruchomości wspólnej,

II. oddala obie apelacje w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Katarzyna Polańska – Farion Beata Kozłowska

I ACa 482/20

UZASADNIENIE

Powódka A. Z. pozwem z dnia 15 lutego 2018 r. wniosła o uchylenie uchwały nr 9/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w sprawie „ustalenia zasad ponoszenia kosztów przez właścicieli lokali korzystających z instalacji klimatyzacji zamontowanej w budynku, nie stanowiącej części wspólnej”.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. W akcie notarialnym z dnia 13 marca 2014 r. (...), na podstawie którego powódka nabyła lokal nr (...), wskazano, że nieruchomością wspólną w pozwanej Wspólnocie stanowią instalacje (§ 1 ust. 3 pkt 12 aktu notarialnego). Pozwana Wspólnota przyjęła uchwałę nr 9/2017 w sprawie „ustalenia zasad ponoszenia kosztów przez właścicieli lokali korzystających z instalacji klimatyzacji zamontowanej w budynku, nie stanowiącej części wspólnej”, w której ustaliła, że agregaty zewnętrzne klimatyzacji nie stanowią części wspólnych, wobec czego kosztem ich zasilania z instalacji prądowej budynku należy obciążyć właścicieli lokali korzystających z instalacji klimatyzacji, w tym powódkę. Uchwałą pozwana m.in. obciążyła właścicieli lokali korzystających z instalacji klimatyzacji, w tym powódkę obowiązkiem finansowania prądu zużytego przez agregaty oraz obowiązkiem zorganizowania, we własnym zakresie i na własny koszt, bieżącej konserwacji instalacji klimatyzacji. Do czasu przyjęcia uchwały klimatyzacja w pozwanej Wspólnocie (składająca się z dwóch agregatów klimatyzacyjnych znajdujących się na dachu budynku) rozliczana była jako instalacja wspólna, a koszt jej utrzymania ponoszony był przez właścicieli wszystkich lokali tworzących pozwaną Wspólnotę. W ocenie powódki funkcjonowanie zaskarżonej uchwały w pozwanej Wspólnocie powoduje m.in. naruszanie interesów i praw powódki oraz innych jej członków, naruszenie przepisów prawa i zasad gospodarowania mieniem Wspólnoty. Przedmiotową uchwałą, niezgodnie z obowiązującymi przepisami, uznano, że instalacja klimatyzacji zamontowana na budynku przy ul. (...) w W. nie stanowi nieruchomości wspólnej. Ponadto powódka podniosła, że o niezgodności uchwały z przepisami świadczy również fakt, iż uchwała obciąża właścicieli kilku lokali obowiązkiem bieżącej konserwacji instalacji klimatyzacji we własnym zakresie oraz ponoszenia kosztów z tego tytułu, podczas gdy ww. obowiązki, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, obciążają właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego. Dodatkowo, o niezgodności uchwały z przepisami prawa, zdaniem powódki, świadczy także wprowadzenie odmiennego od treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali sposobu partycypowania w kosztach utrzymania instalacji klimatyzacji tj. poprzez odesłanie do 1 m² powierzchni lokali.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana wskazała, że instalacja klimatyzacji nie stanowi nieruchomości wspólnej, co wynika z treści aktu notarialnego, w którym wskazano, że nieruchomością wspólną stanowią m.in instalacje służące do użytku ogółu właścicieli, nie zaś do użytku właścicieli lokali, jak ma to miejsce w art. 3 u.w.l. Zdaniem pozwanej inne lokale nie mają możliwości podłączenia się do klimatyzacji. Podała, że właściwy jest sposób rozliczania prądu przez lokale, które posiadają klimatyzację w odniesieniu do ich powierzchni w sytuacji, gdy lokale te korzystają z jednego podlicznika prądowego.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. uchylił w § 1 uchwały punkt 1. lit. b) w zakresie, w jakim obciąża lokal nr (...) przy ulicy (...) w W. kosztami energii elektrycznej oraz w § 1 punkt oznaczony jako 2) uchwały nr 9/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. obciążył strony kosztami postępowania po połowie i w 50%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy swe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

A. Z. jest na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej współwłaścicielką lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. W umowie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu wskazano, że nieruchomością wspólną

w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali są w szczególności: m. in. instalacje służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielными lokalami.

W budynku znajduje się kilkadziesiąt lokali mieszkalnych i usługowych, z czego lokale nr (...) (lokale (...) zostały połączone) korzystają z instalacji klimatyzacyjnej zamieszczonej w budynku wspólnoty. Przy czym na dachu budynku wspólnoty są dwa zewnętrzne agregaty (dwa systemy). Jeden z nich zasila klimatyzację w lokalach nr (...) oraz w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul (...). Druga zewnętrzna jednostka zasila klimatyzację w lokalach (...). W każdym z tych lokali znajdują się wewnętrzne jednostki, które obsługuje zewnętrzny agregat na dachu. Dwa systemy posiadają dwa odrębne liczniki. Jednostki wewnętrzne zainstalowane w każdym z ww. lokali nie posiadają indywidualnych podliczników. Według projektu wykonawczego każdy z ww. lokali miał być opomiarowany indywidualnie, a na opomiarowanie indywidualne pozwala system (...) firmy (...). (...) pozwalający na indywidualny pomiar w odniesieniu do każdego lokalu nie został jednak wykonany. Istnieje możliwość instalacji podliczników indywidualnych dla każdego lokalu. Instalacja klimatyzacyjna w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej pozwala na podłączenie klimatyzacji do innych lokali w budynku. P. byłoby możliwe w istniejących szachtach instalacyjnych. Podłączanie instalacji nie ingerowałoby w strukturę budynku poza ewentualnymi demontażami sufitu podwieszanego w danej kondygnacji. Taka ingerencja miałaby miejsce również w przypadku konieczności awaryjnej naprawy instalacji klimatyzacyjnej.

W uchwale nr 9/2017 r. w sprawie ustalenia zasad ponoszenia kosztów przez właścicieli lokali korzystających z instalacji klimatyzacyjnej zamontowanej na budynku, nie stanowiącej części wspólnej, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła:

1. W związku z faktem zasilania agregatów zewnętrznych klimatyzacji nie stanowiących nieruchomości wspólnej z instalacji prądowej budynku, obciążyć właścicieli korzystających z instalacji klimatyzacji za zużyty prąd, na podstawie odczytów zużycia zainstalowanego podlicznika i obciążanie właścicieli lokali (...) (wraz z lokalem (...)), (...) za cały okres rozliczeniowy (co roku z tym, że za zużycie za 2017 r. liczy się od dnia 01 października 2017 r., przy czym:

a) rozliczenie, o którym mowa w punkcie 1 następować będzie poprzez pomnożenie ilości zużytej energii odczytanej na podstawie wskazań licznika, względem stawki, wedle których za dostawę płaci Wspólnota Mieszkaniowa,

b) ustalić, że obciążenie lokali (...) (...) nastąpi poprzez proporcjonalny podział kosztów, o których mowa powyżej, względem wielkości tych lokali (53 – 146,42 m², 54 – 150,64 m², 40 -108,20 m²) a zatem w proporcji 53 - 0,362, 54- 0,371, 30 – 0,267 poniesionego kosztu,

c) z racji połączenia lokali (...) – koszt zużycia energii klimatyzatora obsługującego te lokale, obciąża właściciela tych lokali,

1) ustalić termin płatności należności objętej w punkcie 1 powyżej na ostatni dzień lutego następnego roku, za który następuje obciążenie;

2) ustalić, iż bieżącą konserwację instalacji klimatyzacyjnej organizują właściciele ww. lokali we własnym zakresie i na własny koszt, zaś administrator wspólnoty zapewni konserwatorom/serwisowi dostęp do agregatów zewnętrznych zainstalowanych na dachu.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów, które nie były kwestionowane w toku niniejszego postępowania przez żadną ze stron i nie budziły wątpliwości Sądu. Zasadniczo stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami, a spór koncentrował się co do zgodności uchwały z przepisami prawa.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania J. F., które były spójne, logiczne i nie wynikały z nich wewnętrzne sprzeczności. Przedmiotem tych zeznań były jednak jedynie fakty co do konstrukcji klimatyzacji w budynku wspólnoty mieszkaniowej, nie opinie świadka co do części wspólnej budynku.

Sąd Okręgowy uznał również za wiarygodne przesłuchanie powódki oraz przesłuchanie członków zarządu pozwanej w charakterze strony, które były spójne, logiczne i nie wynikały z nich wewnętrzne sprzeczności. Również zeznania

tych świadków co do kwalifikacji klimatyzatorów jako części nieruchomości wspólnej stanowił jedynie niemiarodajną opinię. To Sąd dokonując subsumpcji faktów dokona oceny czy instalacja klimatyzacyjna stanowiła nieruchomość wspólną bądź nie.

Sąd uznał za miarodajną opinię biegłego z zakresu instalacji klimatyzacyjnych i jego opinię uzupełniającą. Opinia została sporządzona przez osobę mającą odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Wnioski opinii są jasne, logiczne, spójne i powstały w oparciu o analizę przez biegłego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, projekt budowlany i wykonawczy budynku oraz wizję lokalną. Strony nie kwestionowały tej opinii, a biegły odniósł się do ich pytań w opinii uzupełniającej.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezspornym było pomiędzy stronami, że powódka dochowała terminu do zaskarżenia uchwały podjętej przez pozwaną wspólnotę oraz że ma ona legitymację do zaskarżenia uchwały jako współwłaścicielki lokalu.

Powódka upatrywała wadliwości uchwały w trzech okolicznościach: 1. wyłączenia z zakresu nieruchomości wspólnej instalacji klimatyzacyjnej, 2. ustalenia zasady naliczeń na lokalu nie należących do wspólnoty oraz 3. przerwaniu obowiązku konserwacji i organizacji konserwacji na właścicieli lokali, w których zainstalowano klimatyzację.

Sąd Okręgowy uznał, że w pierwszej kolejności należało ustalić czy instalacja klimatyzacyjna w budynku przy ul. (...) w W. stanowi nieruchomość wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne są twierdzenia pozwanej, że właściciele lokali w umowie zmodyfikowali definicję nieruchomości wspólnej. Po pierwsze, treść normatywna sformułowania umownego „ogół właścicieli lokali” oraz sformułowania ustawowego „do użytku właścicieli lokali” jest tożsama. Po drugie, umowa właścicieli nie może być sprzeczna z przepisami prawa, w tym z bezwzględnie obowiązującym art. 3 ust. 2 u.w.l.

Instalacja klimatyzacyjna położona jest w dużej części na nieruchomości wspólnej (agregaty, szachty instalacyjne). Jednakże tylko niektóre z lokali zostały do niej podłączone. Okoliczność ta, zdaniem Sądu Okręgowego, nie przesądza o tym, że cała instalacja nie stanowi urządzenia, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Urządzenia klimatyzacji w zakresie, w jakim nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią część składową nieruchomości wspólnej, zatem ich właścicielem jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...). Jeśli w budynku zainstalowany jest jednolity system klimatyzacji, instalacja klimatyzacji jest urządzeniem, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z takich urządzeń korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że chłodne powietrze doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że chłodzone są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Jednolity system klimatyzacyjny istnieje w budynku pozwanej wspólnoty, gdyż instalacja wentylacyjna zapewnia możliwość podłączania do niej innych lokali.

Niektóre elementy tej instalacji służą wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, tj. jednostki wewnętrzne znajdujące się w lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności. 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 (pkt 2). 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. Dotyczy to m.in. kosztów klimatyzacji.

Podsumowując, Sąd Okręgowy uznał, że jednostki zewnętrzne (agregaty) wraz z licznikami, systemem kontroli i szachtami instalacyjnymi stanowią część wspólną nieruchomości, zaś jednostki wewnętrzne znajdują się w lokalach

stanowiących przedmiot odrębnej własności (tak jak np. grzejniki), służące wyłącznie właścicielom tych lokali, nie wchodzi w skład tzw. własności przymusowej.

W przypadku zaś gdy tylko niektóre lokale są podłączone do systemu klimatyzacji zasadne jest obciążanie kosztami energii elektrycznej tylko tych właścicieli, których lokale wyposażone są w wewnętrzne klimatyzatory i korzystają tej instalacji. Co oznacza, że pozostali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mają obowiązku ponosić kosztów związanych z elementami instalacji klimatyzacyjnej, które służą wyłącznie do użytku powódki i innych właścicieli lokali posiadających jednostki wewnętrzne klimatyzacji. Przyjęcie odmiennego poglądu, tj. obciążania kosztami energii elektrycznej wszystkich właścicieli lokali niewątpliwie naruszałoby interesy właścicieli, którzy z instalacji nie korzystają. Obciążanie wszystkich mieszkańców kosztami klimatyzacji byłoby uzasadnione gdyby urządzenia klimatyzacyjne zainstalowane zostały nie tylko w poszczególnych lokalach mieszkalnych, ale także w częściach wspólnych budynku, np. na korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach, lub gdyby pozostali mieszkańcy budynku w jakikolwiek sposób mogliby z nich korzystać, a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Co do zasady właściciele lokali korzystający z klimatyzacji powinni partycypować w kosztach energii elektrycznej stosownie do jej zużycia przez każdy lokal. Jednakże z uwagi na brak indywidualnych liczników lub systemu, który pozwoliłby na indywidualne opomiarowanie każdego lokalu, nie jest to aktualnie możliwe. Z uwagi na to, że tylko niektóre z lokali są podłączone do systemu klimatyzacji wykluczone jest również obciążanie kosztami energii elektrycznej według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej tych lokali. W takiej bowiem sytuacji nie jest możliwe zsumowanie udziału do jedności. Niezbędny był zatem inny sposób udziału tych kosztów. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła koszty z tego tytułu przeliczając zużyta łącznie ilość energii elektrycznej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu wyposażonego w instalację klimatyzacji. Zsumowanie powierzchni lokali, które korzystają z klimatyzacji i obciążanie właścicieli lokali kosztami poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni ich lokali jest najbardziej miarodajnym sposobem ustalenia wysokości kosztów energii elektrycznej w związku z używaniem klimatyzacji w sytuacji braku indywidualnych liczników.

W tym zakresie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób uznać, by uchwała była sprzeczna z przepisami prawa i naruszała interesy powódki.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było natomiast podstaw do obciążania w uchwale kosztami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Wspólnota Mieszkaniowa nie może bowiem w drodze uchwały nakładać obciążeń kosztami zarządu nieruchomości wspólnej, właścicieli lokali położonych w budynku innych wspólnot mieszkaniowych. Słuszne jest jedynie doliczenie powierzchni ww. lokalu do całkowitej powierzchni lokali, które powinny partycypować w kosztach energii elektrycznej związanej z korzystaniem z klimatyzacji i w związku z tym wskazanie ułamkowego udziału w tych kosztach lokali znajdujących się w budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W przeciwnym razie koszty te musieliby pokryć pozostali właściciele lokali korzystający z klimatyzacji w budynku przy ul. (...). Natomiast zakresie w jakim koszt te przypadają na lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) pozwana posiada roszczenie o zapłatę tych kosztów w stosunku do właściciela tego lokalu.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uchylił punkt 1. lit b) uchwały w zakresie, w jakim obciąża ona lokal nr (...) (...) kosztami zużycia energii elektrycznej klimatyzatora. Wyliczenie dokonane w stosunku do pozostałych lokali jest prawidłowe.

W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły również podstawy do uchylenia punktu 2) uchwały, gdyż niezasadnie uchwałą obciążono właścicieli lokali, w których podłączono klimatyzację, kosztami bieżącej konserwacji instalacji klimatyzacji. W znacznej części system klimatyzacji stanowi część nieruchomości wspólnej, do którego mogą podłączyć się pozostałe lokale, i w tym zakresie koszt konserwacji tych części wspólnych obciąża wszystkich właścicieli lokali. Natomiast właściciele lokali podłączonych do klimatyzacji obciąża wyłącznie koszt konserwacji jednostek wewnętrznych zainstalowanych w ich lokalach, które nie stanowią tzw. współwłasności przymusowej. Zdaniem Sądu Okręgowego właściciel lokalu może wymienić elementy instalacji klimatyzacji w tym lokalu (np. może w indywidualny sposób dokonać wyboru lub wymiany jednostki wewnętrznej), z tym zastrzeżeniem, że takie działanie nie może naruszyć działania instalacji. Wymiana jednostki wewnętrznej klimatyzacji może nastąpić na takiej samej

zasadzie, jak wymiana grzejników w instalacji c.o. w lokalu stanowiącym odrębną własność. Uchwała w punkcie 2 nie dokonała rozdzielenia tych kosztów, tym samym naruszała interesy powódki, gdyż nakładała na powódkę i na innych właścicieli lokali obowiązek ponoszone kosztów konserwacji części wspólnej nieruchomości z pominięciem pozostałych właścicieli.

Sąd Okręgowy wskazał, że w orzecznictwie dopuszcza się możliwość uchylecia uchwały w części. Sąd działając w ramach art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) posiada uprawnienie do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu, mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał.

Zdaniem Sądu Okręgowego możliwe jest częściowe uchylenie zaskarżonej uchwały zarówno w zakresie obciążania kosztami bieżącej konserwacji oraz obciążania kosztami energii elektrycznej lokalu w budynku nie należącym do pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Częściowe uchylenie nie spowoduje ukształtowania treści uchwały, gdyż poszczególne części uchwały są w sposób dostateczny wyodrębnione i samodzielne.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, gdyż uchwała w pozostałej części nie była niezgodna z przepisami prawa, nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesów powódki.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punktach 1. i 2. wyroku.

O kosztach procesu, w punkcie 3. wyroku, orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosły obie strony.

Powódka, zaskarżając wyrok w punkcie II i III, podniosła następujące zarzuty:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na treść orzeczenia, tj.:

1. art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali poprzez jego sprzeczne zastosowanie i uznanie w skutek nieuchylenia pkt. 1 (zdanie pierwsze) uchwały 9/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W..

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 325 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu - uzasadnienie zaskarżonego wyroku ujawnia zasadniczą rozbieżność pomiędzy sformułowaną w nim oceną prawną i wspierającą ją argumentacją, a treścią sentencji.

Powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uchylenie pkt. II zaskarżonego wyroku a tym samym uchylenie pkt. 1 (zdanie pierwsze) uchwały 9/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w części w jakiej wskazuje, iż system klimatyzacji nie jest częścią nieruchomości wspólnej tj. co do zdania „W związku z faktem zasilania agregatów zewnętrznych klimatyzacji nie stanowiących nieruchomości wspólnej”, samej nazwy uchwały, w której wskazano na fakt, iż system klimatyzacji nie jest nieruchomością wspólną, a także zdania wskazanego w komparycji, .” z instalacji klimatyzacji umieszczonej w budynku Wspólnoty, nie będącej jednak instalacją wspólną”.

Powódka wniosła też o zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktów I oraz III, zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, sprzecznych z materiałem dowodowym i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że instalacja klimatyzacji tj. agregaty zewnętrzne na dachu oraz przewody chłodnicze do poszczególnych lokali stanowi nieruchomością wspólną

bowiem schładzane są wspólne części budynku, w sytuacji gdy ani z opinii biegłego B. C. ani z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy w żaden sposób to nie wynika;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, sprzecznych z materiałem dowodowym i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że system klimatyzacji w części może stanowić nieruchomością wspólną (jednostki zewnętrzne i przewody chłodnicze w szachtach do jednostek wewnętrznych), a w części być składnikiem oddzielnej własności (jednostki wewnętrzne w lokalach) w sytuacji, gdy stanowi ona jednolity system;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali w związku ze znajdującymi się w aktach sprawy aktami notarialnymi Repertorium A nr 4023/20014 oraz Repertorium A nr 3421/2013, poprzez niewłaściwą zapisów tychże aktów oraz interpretację polegającą na uznaniu, że właściciele lokali nie mogą w drodze uchwały dookreślić granic części wspólnych nieruchomości jakie będą uznawane za wspólne w ich nieruchomości;

4) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali przez dokonanie niewłaściwej jego wykładni, a w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że z jednej strony możliwe jest obciążanie właścicieli korzystających z klimatyzacji kosztami prądu, z drugiej jednak już brak jest możliwości nakładania na nich obowiązków związanych z ponoszeniem kosztów utrzymania i konserwacji instalacji klimatyzacji, z której tylko oni korzystają.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach I i III poprzez oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługują na częściowe uwzględnienie.

Pierwszą kwestią sporną, determinującą ocenę zaskarżonej uchwały, jest to czy instalacja klimatyzacji, z której korzystają jedynie właściciele lokali (...), stanowi część wspólną nieruchomości czy też nie.

Sąd Okręgowy uznał, że jeśli w budynku zainstalowany jest jednolity system klimatyzacji, instalacja klimatyzacji jest urządzeniem, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, zatem urządzenia klimatyzacji w zakresie, w jakim nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią część składową nieruchomości wspólnej.

Pozwana w swej apelacji zakwestionowała trafność stanowiska Sądu Okręgowego, w tym zakresie. Z kolei powódka, akcentując stanowisko Sądu Okręgowego zarzuciła, że Sąd Okręgowy błędnie nie uchylił zaskarżonej uchwały w zakresie, w jakim uchwała ta wskazuje, że instalacja klimatyzacji nie stanowi części wspólnej.

Nie ma sporu pomiędzy stronami, iż instalacja klimatyzacji, której dotyczy zaskarżona uchwała, służy obecnie właścicielom jedynie kilku lokali i w żadnym stopniu nie jest wykorzystywana w związku z funkcjonowaniem części wspólnych budynku. Nie ma również sporu pomiędzy stronami, iż do systemu klimatyzacji mogą być podłączone inne lokale w nieruchomości, przy czym pozwana wskazuje, że z uwagi na moc agregatów, nie ma możliwości podłączenia do klimatyzacji wszystkich lokali w budynku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego aktualny stan wykorzystania klimatyzacji nie ma przesądzającego znaczenia dla ustalenia, czy instalacja klimatyzacji stanowi część wspólną nieruchomości czy też nie. Decydujące znaczenie ma to, że już w momencie budowy budynku instalacja klimatyzacji została zaprojektowana i wykonana z założeniem, że nie będzie ona służyła do użytku jedynie jednego lokalu, lecz większej ilości lokali. Ta właśnie okoliczność przesądza o tym, że instalacja klimatyzacji w takim zakresie, w jakim znajduje się poza poszczególnymi lokalami, jest częścią wspólną nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty pozwanej kwestionujące stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie nie są zasadne. Trafnie bowiem Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 3 ustawy o własności lokali i prawidłowo uznał, że o zaliczeniu instalacji klimatyzacji

do części wspólnych nieruchomości, decyduje to, że nie służy ona do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej.

Niespornym jest, że instalacja klimatyzacji nie służy do użytku jednego właściciela lokalu, lecz od użytku większej ilości lokali, zatem ten fakt przesądza o tym, że instalacja klimatyzacji w części znajdującej się poza poszczególnymi lokalami, jest częścią nieruchomości wspólnej. Elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, natomiast urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzi w skład tej współwłasności. Do ponoszenia kosztów utrzymania tych ostatnich są zobowiązani wyłącznie właściciele poszczególnych lokali (por. wyrok Sądu najwyższego z dnia 9 maja 2019 r. I CSK 197/18).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma również racji pozwana wskazując, że zaskarżona uchwała doprecyzowuje jedynie zapisy aktów notarialnych w zakresie określenia co jest nieruchomością wspólną. Pomimo tego, że aktach notarialnych mowa jest o instalacjach służących „ogółowi właścicieli”, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można interpretować tych zapisów w oderwaniu od uregulowań ustawowych, a konkretnie treści bezwzględnie obowiązującego art. 3 ust. 2 u.w.l. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że umowa właścicieli nie może być sprzeczna z przepisami prawa, w tym z bezwzględnie obowiązującym art. 3 ust. 2 u.w.l. Sformułowanie, że częścią wspólną są instalacje służące „ogółowi właścicieli” należy odczytywać jako wskazanie na istotne z punktu widzenia ustalenia nieruchomości wspólnej kryterium funkcjonalne. Instalacja klimatyzacji w części znajdującej się poza lokalami takie kryterium właśnie spełnia. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że treść normatywna sformułowania umownego „ogół właścicieli lokali” oraz sformułowania ustawowego „do użytku właścicieli lokali” jest tożsama.

W tym zakresie zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali uznać należy za niezasadny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego za część nieruchomości wspólnej należy uznać cały system klimatyzacji znajdujący się poza poszczególnymi lokalami mieszkalnymi, będącymi przedmiotem odrębnej własności. Natomiast agregaty wewnętrzne i instancje wewnętrzne, tj. znajdujące się w poszczególnych lokalach, służące uruchomieniu klimatyzacji w każdym z tych lokali, są elementami składowymi tych lokali, a nie częścią wspólną nieruchomości. Nie ma bowiem związku funkcjonalnego pomiędzy działaniem tych części systemu klimatyzacji z funkcjonowaniem zewnętrznej części klimatyzacji, tj. zewnętrzny system klimatyzacji może funkcjonować poza poszczególnymi lokalami, w których znajdują się agregaty wewnętrzne, służące li tylko uruchomieniu klimatyzacji w lokalu, w którym są zamontowane.

Co prawda składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwałę SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97), jednakże, aby elementy instalacji zostały uznane za przedmiot współwłasności, nie mogą one służyć wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale w jakimś chociażby minimalnym zakresie powinny być przeznaczone na użytek nieruchomości wspólnej. Wtedy stanowią część nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w taki sposób, by nie utrudniać dostępu do niej innym współwłaścicielom, oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Decydująca jest infrastruktura lokali, która pozwala bądź nie na indywidualne lub zbiorowe korzystanie z niej do przesyłania mediów. W przypadku instalacji klimatyzacji jej elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach służą wyłącznie do użytku właścicieli tych lokali, w żadnym zakresie nie są przeznaczone na użytek nieruchomości wspólnej, zatem nie są elementami nieruchomości wspólnej. Nie ma zatem racji powódka podnosząc, że cały system klimatyzacji, wraz z tymi elementami, które znajdują się w poszczególnych lokalach, stanowią część nieruchomości wspólnej.

Zasadnie zatem uznał Sąd Okręgowy, że skoro niektóre elementy tej instalacji służą wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, tj. jednostki wewnętrzne znajdujące się w lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności,

to właściciele lokali odpowiadają za ich stan techniczny i muszą ponosić koszty ich utrzymania i koszty energii elektrycznej zużytej w związku z korzystaniem z instalacji klimatyzacji.

Wyrok Sądu Okręgowego w takim zakresie, w jakim przesądzał o prawidłowości zaskarżonej uchwały ustalającej zasady rozliczenia kosztów energii elektrycznej przez właścicieli lokali w budynku przy ul. (...), korzystających z klimatyzacji, nie został zaskarżony przez powódkę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy zgodzić się z pozwanym, że nie było podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały w takim zakresie, w jakim uchwała wskazywała na objęcie rozliczeniem kosztów energii elektrycznej lokalu nr (...) znajdującego się w sąsiednim budynku przy ul. (...).

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może w drodze uchwały nakładać obciążeń kosztami zarządu nieruchomości wspólnej, na właścicieli lokali położonych w budynku innej wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko Sądu Okręgowego jest zbyt rygorystyczne. Zaskarżoną uchwałę w takim zakresie, w jakim wskazuje ona na obciążenie lokalu nr (...) położonego w sąsiednim budynku energią elektryczną należy odczytać jako określenie zasad rozliczenia energii z właścicielem tego lokalu, jakie przyjmuje wspólnota. Oczywistym jest, że uchwała w tym zakresie nie jest wiążąca dla właściciela lokalu. Jeśli określone w zaskarżonej uchwale zasady rozliczeń z właścicielem tego lokalu nr (...) przy ul. (...) nie zostaną przez niego zaakceptowane, to pozwana będzie musiała dochodzić swego roszczenia na drodze sądowej i w trakcie postępowania sądowego ocenione zostanie, czy roszczenia wspólnoty są zasadne. Tym niemniej, brak jest podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem lub narusza interesy powódki, jako członka wspólnoty. Dlatego też, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i w tym zakresie powództwo oddalił.

Odmienne należy ocenić kwestię ponoszenia kosztów utrzymania tej części systemu klimatyzacji, która znajduje się poza poszczególnymi lokalami, a więc stanowi część wspólną nieruchomości. W tym zakresie pozwana w swej apelacji zażądała zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa. Zdaniem Sądu Apelacyjnego żądanie pozwanej nie może być uwzględnione, gdyż wyrok odpowiada prawu, aczkolwiek z innych przyczyn, niż wskazał Sąd Okręgowy.

Przede wszystkim, w sytuacji, gdy ta część instalacji klimatyzacji, która znajduje się poza poszczególnymi lokalami, a więc która, jak zostało wcześniej już wyjaśnione, stanowi część nieruchomości wspólnej, to pozwana wspólnota odpowiada za stan techniczny tej części instalacji. Wspólnota zatem nie może ustalić, jak to uczyniono w zaskarżonej uchwale, iż bieżącą konserwację instalacji klimatyzacyjnej winni organizować właściciele lokali, korzystający z tej instalacji we własnym zakresie i na własny koszt, zaś administrator wspólnoty obowiązany jest jedynie zapewnić konserwatorom/serwisowi dostęp do agregatów zewnętrznych zainstalowanych na dachu. Skoro pozwana wspólnota jest odpowiedzialna za stan tej instalacji, to również wspólnota winna podejmować czynności związane z bieżącą konserwacją tej instalacji klimatyzacyjnej.

Nie oznacza to jednak, że bezwzględnie koszty takiej bieżącej konserwacji muszą ponosić wszyscy członkowie wspólnoty na zasadach określonych w art. 12 ustawy o własności lokali, jak tego oczekuje powódka. W tym zakresie, stanowisko Sądu Okręgowego, który uznał, że wszyscy właściciele lokali winni partycypować w kosztach konserwacji instalacji stanowiącej część wspólną nieruchomości, jest zbyt rygorystyczne.

Jak zostało już wyżej wskazane, z instalacji klimatyzacji stanowiącej element części wspólnych nieruchomości, korzystają jedynie właściciele kilku lokali. Nie ma racji Sąd Okręgowy, że z urządzeń instalacji klimatyzacyjnej korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że chłodne powietrze doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że chłodzone są wspólne części budynku. Chłodzenie części wspólnych nie zostało bowiem w niniejszej sprawie wykazane.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w takim stanie rzeczy można mówić o dorozumianym podziale części wspólnych quoad usum. W wyroku z dnia 16 września 2015 r. sygn. III CSK 446/14 Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości, określone w art.

12 ust. 1 u.w.l., oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, a także zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Co istotne, umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (por. R. Diczek Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych wydanie VII, kom. do art. 12).

Obciążenie tylko niektórych właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, będącej w wyłącznym ich użytkowaniu, jest możliwe, ale powinno odpowiadać rzeczywistym kosztom (ciężarom) ich utrzymania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2013 r. I ACa 847/12). Właściciel, który użytkuje wydzieloną część nieruchomości, staje się jej wyłącznym posiadaczem, pozostając nadal współwłaścicielem całości (tj. nieruchomości wspólnej). Innymi słowy dokonanie podziału quoad usum oznacza tylko wewnętrzne zorganizowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej i w żadnym wypadku nie oznacza zniesienia współwłasności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi I ACa 1216/17).

Reasumując, dopuszczalne jest obciążenie kosztami konserwacji instalacji klimatyzacyjnej stanowiącej część wspólną nieruchomości jedynie tych właścicieli lokali, którzy korzystają z tej instalacji. Podział quoad usum nie oznacza jednakże, że właściciele poszczególnych lokali, tak jak przyjęto w uchwale, mają sami organizować bieżącą konserwację. Taką konserwację ma obowiązek organizować wspólnota, a mieszkańcy korzystający z tej klimatyzacji, mogą być jedynie obciążeni kosztami poniesionymi przez wspólnotę z tego tytułu. Zaskarżona uchwała nie mówi o obciążeniu kosztami właścicieli lokali korzystających z instalacji stanowiącej część wspólną nieruchomości, lecz nakłada bezpośrednio na właścicieli lokali obowiązek samodzielnej organizacji bieżącej konserwacji. W takim kształcie zaskarżona uchwała nie mogła się ostać.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr 9/2017 w § 1 punkt 1. lit. b) w zakresie, w jakim określa podstawy obciążenia lokalu nr (...) przy ulicy (...)

w W. kosztami energii elektrycznej związanej z korzystaniem przez ten lokal z instalacji klimatyzacji stanowiącej część wspólną nieruchomości, w punkcie drugim częściowo w ten sposób, że uchylił zaskarżoną uchwałę w zakresie wskazującym w jej tytule, że instalacja klimatyzacji zamontowana w budynku, znajdująca się poza poszczególnymi lokalami, nie stanowi części wspólnej, w części wstępnej w zakresie wskazującym, że instalacja klimatyzacji, znajdująca się poza poszczególnymi lokalami, nie jest instalacją wspólną oraz w § 1 punkcie pierwszym w zakresie stwierdzenia, że agregaty zewnętrzne nie stanowią nieruchomości wspólnej.

W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje jako niezasadne.

Wobec jedynie częściowego uwzględnienia obu apelacji w oparciu o art. 100 k.p.c. Sąd Apelacyjny zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Katarzyna Polańska – Farion Beata Kozłowska