

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 listopada 2015 roku E. Z., M. K., K. K. (1), P. F. wystąpili o wyrażenie zgody na:

1) instalację gazu ziemnego do kuchenek gazowych w następujących lokalach:

- mieszkalnym nr (...) stanowiącym własność wnioskodawców M. i J. małżonków K.,
- mieszkalnym nr (...) stanowiącym własność uczestników postępowania A. i P. małżonków K.,
- użytkowym stanowiącym własność P. F.,

położonych przy ul. (...) w T.,

2) zobowiązanie właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w T. do likwidacji butli gazowej znajdującej się w tym lokalu,

3) pokrycie kosztów związanych z instalacją gazu ziemnego w budynku przy ul. (...) w T. to jest kosztów przeglądów kominiarskich, przygotowania projektu i doprowadzenia gazu do wyżej wymienionych lokali z przychodów Wspólnoty pochodzących z dzierżawy powierzchni pod reklamy. Ponadto wnioskodawcy domagali się zasądzenia kosztów postępowania według norm przypisanych.

Uczestnicy postępowania B. K. i J. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania A. K. oświadczyła na rozprawie, iż jeżeli wszyscy będą zakładać gaz ona też go założy.

Uczestnik postępowania P. K. (1) nie chciał zajmować w sprawie stanowiska.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

E. Z. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) na pierwszym piętrze w budynku nr (...) położonym w T. gmina T., na ul. (...) o powierzchni 43,13 m², dla którego Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Prawem związanym z własnością tego lokalu był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

J. K. (1) i B. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) na parterze w budynku nr (...) położonym w T., gmina T., na ul. (...) o powierzchni 71,11 m², dla którego Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Prawem związanym z własnością tego lokalu był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

M. K. i K. K. (1) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) na pierwszym piętrze w budynku nr (...) położonym w T., gmina T., na ul. (...) o powierzchni 71,71 m², dla którego Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Prawem związanym z własnością tego lokalu był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

P. K. (2) i A. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) na drugim piętrze w budynku nr (...) położonym w T., gmina T., na nul. (...) o powierzchni 69,43 m², dla którego Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Prawem związanym z własnością tego lokalu był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

P. F. jest właścicielem lokalu użytkowego na parterze w budynku nr (...) położonym w T.gmina T., na ul. (...) o powierzchni 34,00 m², dla którego Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Prawem związanym z własnością tego lokalu był udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

Nieruchomość wspólna na powierzchnię 0.01.57 ha i jest to działka gruntu zabudowana budynkiem o powierzchni 289 m².

(dowód: wydruk ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Trzciance (...), (...), (...), (...), (...), (...) – k.5-22; zeznania wnioskodawców E. Z. – k. 70, 71; P. F. – k. 71; K. K. (1) – k. 71, 72; M. K. – k. 72; zeznania uczestników A. K. – k. 72; P. K. (1) – k. 72, 73; B. K. – k. 73; częściowo zeznania uczestnika J. K. (1) – k. 73)

Decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 19 listopada 1998 roku nr R-PI- (...) E. Z. uzyskała zgodę na zainstalowanie w swoim mieszkaniu położonym w T. na ul. (...) instalacji gazowej. Instalację tą założyła w taki sposób, iż pozostali właściciele lokali mogli się podłączyć do niej. W wyniku kontroli przeprowadzonej dnia 9 grudnia 2008 roku stwierdzono, iż w lokalach mieszkalnych pod numerem (...) znajdują się kuchenki gazowe zasilane gazem propanbutan z butli gazowej, natomiast w lokalu użytkowym P. F. jest gazem z butli gazowej ogrzewany piecyk gazowy. W dniu 16 czerwca 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w C. podjął decyzję nakazującą E. Z. dokonać rozbiórki instalacji gazowej z lokalu nr (...) na ul. (...). Decyzja ta poza niewielką zmianą została utrzymana w mocy przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego dnia 6 sierpnia 2015 roku. E. Z. wniosła skargę na tą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P., który postanowieniem z dnia 29 października 2015 roku skargę odrzucił. Następnie postanowieniem z dnia 28 stycznia 2015 roku ten sam Sąd umorzył postępowanie wywołane wniesieniem zażalenia na decyzję o odrzuceniu skargi.

(dowód: decyzja z dnia 16 czerwca 2015 roku Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w C. – k. 39-41; decyzja z dnia 6 sierpnia 2015 roku (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 42-45; postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 29 października 2015 roku z potwierdzeniem doręczenia odpisu zażalenia – k. 46, 47; postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 28 stycznia 2016 roku – k. 66-68; zeznania wnioskodawcy E. Z. – k. 70, 71)

W dniu 3 września 2015 roku odbyło się spotkanie właścicieli lokali w budynku nr (...) na ulicy (...) w T. Uczestniczyła w nim tylko E. Z. i A. K.. W dniu 26 września 2015 roku odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej budynku na ul. (...) w T. Uczestniczyli w nim M. K., K. K. (1), E. Z., A. K., P. K. (1), P. F.. Nie uczestniczyli w nim B. K. i J. K. (1). Na zebraniu tym podjęto decyzję o podłączeniu gazu ziemnego do kuchенок w mieszkalniach nr 2 u państwa M.K. K., w mieszkaniu nr (...) u państwa A.P. K., w lokalu użytkowym u pana P. F.. Podjęto też drugą uchwałę, iż koszty związane z instalacją to jest przegląd kominiarski, projekt i doprowadzenie gazu do wyżej wymienionych mieszkań będą opłacane z pieniędzy wspólnoty. Podejmujący uchwałę chcieli zwiększyć swoje bezpieczeństwo i komfort. Pismem z dnia 13 października 2015 roku pełnomocnik M. i K. K. (1), E. Z., P. F. wystąpił do B. i J. K. (1) o wyrażenie zgody na likwidację w ich lokalu butli z gazem płynnym i wyrażenie zgody na instalację gazu ziemnego w lokalach mieszkalnych nr (...) oraz w lokalu użytkowym. W odpowiedzi pismem z dnia 26 października 2015 roku B. K. i J. K. (1) nie zadeklarowali się ostatecznie w zakresie swojego stanowiska.

(dowód: protokół z dnia 26 września 2015 roku – k. 23; protokół z dnia 3 września 2015 roku- k. 24; pismo z dnia 13 października 2015 roku z kopią doręczenia – k. 25; pismom z dnia 26 października 2015 roku – k. 29; zeznania wnioskodawców E. Z. – k. 70, 71; P. F. – k. 71; K. K. (1) – k. 71, 72; M. K. – k. 72; zeznania uczestników A. K. – k. 72; P. K. (1) – k. 72, 73; B. K. – k. 73; częściowo zeznania uczestnika J. K. (1) – k. 73)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów wymienionych wyżej, a także zeznań wnioskodawców E. Z. (k. 70, 71), P. F. (k. 71), K. K. (1) (k. 71, 72), M. K. (k. 72), zeznań uczestników A. K. (k. 72), P. K. (1) (k. 72, 73), częściowo zeznań uczestnika B. K. (k. 73), częściowo zeznań uczestnika J. K. (1) (k. 73).

Sąd uwzględnił w całości dokumenty powołane wyżej, których prawdziwości nikt nie kwestionował.

Sąd uwzględnił również zeznania wnioskodawców oraz uczestników A. K. i P. K. (1), a także częściowo zeznania B. K. i J. K. (1).

Poza B. K. i J. K. (1) wszyscy właściciele lokali w budynku nr (...) na ul. (...) w T. byli zgodni zarówno co do możliwości doprowadzenia gazu do ich pomieszczeń, jak i pokrycia kosztów całej inwestycji ze środków wspólnoty. Ich relacja co do okoliczności związanych z instalacją gazu ziemnego była spójna.

Sąd nie dał wiary B. K. i J. K. (1), iż nie wiedzieli o spotkaniu wspólnoty w dniu 26 września 2015 roku. Zaznaczyć należy, iż wszyscy pozostali właściciele lokali byli reprezentowani na spotkaniu, zatem kto chciał, to się o tym zebraniu dowiedział. Postawę uczestników B. K. i J. K. (1) dobrze ilustruje stwierdzenie J. K. (1): „Nie wiem, czy tu jest wspólnota(...) nie płacę żadnych świadczeń na fundusze i inwestycje”. Omawiani uczestnicy zdają się nie przyjmować do wiadomości, iż istnieje ustawowy obowiązek i potrzeba życiowa podejmowania wspólnie przez właścicieli lokali pewnych decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, utrzymania jej w należyтым stanie i niekiedy modernizacji.

Sąd zważył co następuje:

Art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 1892) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Art. 22 ust. 3 omawianej ustawy określa co w szczególności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Art. 199 kodeksu cywilnego stanowi, iż do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd Rejonowy podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, iż roboty budowlane polegające na modernizacji obiektu budowlanego przez budowę sieci gazowej, stanowią czynności przekraczające granice zwykłego zarządu (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 2008.06.30, II SA/Gl 913/07, LEX nr 518398; wyrok WSA w Krakowie z dnia 2009.05.20, II SA/Kr (...),LEX nr 558404). Wykraczają one bowiem poza bieżące utrzymanie obiektu w należyтым stanie. Nie jest to sytuacji, w której nieruchomość wspólna i wspólne części budynku miałyby służyć jedynie ułatwieniu korzystania z innych nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002r., III CZP 18/02, OSNC 2003/2/18).

W tej sprawie z wnioskiem wystąpili E. Z., której lokal ((...)) ma (...) udziału w nieruchomości wspólnej, M. K. i K. K. (1), których lokal ((...)) ma (...) udziału w nieruchomości wspólnej i P. F., którego lokal ((...)) ma (...) udziału w nieruchomości wspólnej. Wnioskodawcy dysponowali razem 510 udziałami w nieruchomości wspólnej liczącej 1000 udziałów. Byli więc uprawnieni do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem.

Art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W zakresie

interpretacji tego przepisu pojawiły się sprzeczności. Z jednej strony pojawił się pogląd, iż nadwyżka w pożytkach nie może być dowolnie rozdysponowana, a jedynie przekazana właścicielom lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2008 r., I ACa 119/08, OSA 2009/8/59-67). Jest to bowiem wkraczanie w prawa właścicieli. Z drugiej strony orzecznictwo dopuszcza podjęcie uchwały przez wspólnotę o przeznaczeniu tych środków na konkretny cel, a nie ich rozdzieleniu między współwłaścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, OSNC 2011/11/124). Sąd Rejonowy stoi na stanowisku, iż członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą dowolnie rozdysponować środkami z uzyskiwanych przez wspólnotę pożytków, byle wiązało się do z realizacją interesów wspólnoty. Czynność rozdysponowania nadwyżki środków finansowych uzyskanych z pożytków wspólnoty jest jednak czynnością przekraczająca zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Zasadnicze zagadnienie, które było sporne w sprawie, sprowadzało się do stwierdzenia, czy dochodzone roszczenia w ogóle dotyczą zarządu nieruchomością wspólną. Art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, iż nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. O ile zatem niewątpliwie klatka schodowa, mury, grunt, na którym posadowiony był budynek stanowiły nieruchomość wspólną, to już przyłącza kuchenek gazowych znajdowały się w lokalach stanowiących odrębną własność i nie stanowiących części składowej wspólnej nieruchomości. Zgodnie z §157 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015r., poz.1422 ze zm.) zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej. Zdaniem Sądu, nie można domagać się w trybie art. 199 k.c. wyrażenia zgody na instalację gazu ziemnego do kuchenek gazowych w mieszkaniu nr (...) stanowiącym własność M. i J. K. (2) i w mieszkaniu (...) stanowiącym własność uczestników A. mi P. K. (1) a także w lokalu użytkowym P. F., podobnie jak nie można zobowiązywać właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) czyli B. i J. K. (1) do likwidacji butli gazowej znajdującej się w tym lokalu, bowiem przyłącza do kuchenek i miejsce gdzie znajduje się butla gazowa nie są częścią nieruchomości wspólnej. Takie decyzje mogą podjąć tylko właściciele lokalu i wspólnota nie może tego uzyskać w drodze uchwały czy orzeczenia Sądu. Argumenty dotyczące bezpieczeństwa, komfortu, podniesienia wartości lokalu, modernizacji lokalu nie mają w tej sytuacji znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Właściciele lokali mogliby jedynie w ramach zarządu wspólnotą mieszkaniową decydować o założeniu takiej instalacji na nieruchomości i w ciągach komunikacyjnych tworzących wspólnotę. To zostało już jednak zrobione przez E. Z.. Przyłączenie się do takiej instalacji właścicieli poszczególnych lokali jest już decyzją tychże właścicieli, na którą wspólnota nie ma wpływu. Ponieważ jednak z materiału dowodowego wynika, że w trzech lokalach jest używany gaz płynny z butli gazowej, sprzeczne z prawem byłoby również podjęcie decyzji o wyrażeniu zgody nawet na przeprowadzenie takiej instalacji gazu ziemnego wyłącznie na nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji wniosek o wyrażenie zgody na pokrywanie kosztów związanych z instalacją gazu ziemnego z przychodów wspólnoty pochodzących z dzierżawy powierzchni reklamowej jest bezprzedmiotowy. Niezależnie od powyższego takie pożytki mogłyby być przeznaczone niewątpliwie na realizację tego projektu w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a jedynie ewentualna nadwyżka na sfinansowanie doprowadzenia gazu ziemnego w części wykraczającej poza nieruchomość wspólną, a dotyczącej instalacji gazu przy kuchenkach gazowych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520§1k.p.c. Na koszty składają się: opłata od wniosku – 100 zł, koszty zastępstwa prawnego wnioskodawców i uczestników – 2 x 240 zł (§7pkt 7 w związku z §12ust.1pkt1rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.), opłaty za pełnomocnictwa – 85 zł. Razem 665 zł. Uczestnicy i wnioskodawcy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie i brak podstaw do odstąpienia w tym wypadku od tej podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego. Postępowanie sądowe zostało przeprowadzone w interesie wszystkich członków wspólnoty, dotyczyło spraw wspólnoty. Inicjatywa wnioskodawców w wystąpieniu z wnioskiem była poparta stanowiskiem zdecydowanej większości członków wspólnoty, zgłoszone argumenty były racjonalne i nakierowane na interes wszystkich właścicieli lokali. Oddalenie wniosku nie było wynikiem zanegowania argumentów przemawiających za doprowadzeniem gazu ziemnego do poszczególnych mieszkań.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski