

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka

Sędzia: SO Ryszard Małecki (spr)

Sędzia: SR del. Piotr Bagiński

Protokolant: st.prot.sąd. Wioletta Koberstein

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko Z. K. i H. K.

o nakazanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Pile

z dnia 13 czerwca 2017 r.

sygn. akt I C 996/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od solidarnie pozwanych na rzecz powoda kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Anna Czarnecka Piotr Bagiński

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Pile powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. domagała się zobowiązania H. K. i Z. K. do udostępniania jej lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., stanowiącego ich odrębną własność celem odcięcia dopływu gazu do gazowego przepływowego podgrzewacza wody, demontażu przewodu odprowadzającego spaliny i zamurowania wlotu spalin do komina w pomieszczeniu łazienki. W uzasadnieniu wskazała, że pozwani są właścicielami ww. lokalu znajdującego się w budynku przez nią zarządzanym. Podniosła, że decyzją nr (...) z dnia 23 lutego 2016 r. Starosta P. po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni z dnia 25 stycznia 2016 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmującą wewnętrzną instalację ciepłej wody i cyrkulacji wraz z demontażem części wewnętrznej instalacji gazowej w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) (...) w P.. Na podstawie powyższej decyzji uchwałą Walnego Zgromadzenia powódki zarząd Spółdzielni został zobowiązany do przeprowadzenia na jej koszt modernizacji budynku przy ul. (...) (...) w zakresie budowy instalacji

cieplej wody wraz z likwidacją gazowych podgrzewaczy wody w lokalach. Pomimo podjętych starań powódka nie mogła wywiązać się z nałożonego nań obowiązku, gdyż pozwani uporczywie odmawiali udostępnienia lokalu.

W odpowiedzi na pozew H. i Z. K. wnieśli o oddalenie powództwa argumentując m.in., że przewody gazowe jak i piecyk gazowy są całkowicie ich własnością, więc powódka nie ma prawa do rozporządzania własnością należącą do pozwanych.

Wyrokiem wydanym w dniu 13 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Pile nakazał pozwany Z. K. i H. K., aby udostępnili powódce (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. zajmowany przez siebie lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w P. stanowiący ich odrębną własność, celem odcięcia dopływu gazu do gazowego przepływowego podgrzewacza wody, demontażu przewodu odprowadzającego spaliny i zamurowaniu wlotu spalin do komina w pomieszczeniu łazienki, na czas niezbędny do wykonania tychże prac (punkt 1), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 427 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Małżonkowie H. i Z. K. są właścicielami lokalu (odrębna własność lokalu) mieszkalnego nr (...) w budynku spółdzielczym położonym przy ul. (...) w P. zarządzanym przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P..

Pozwani zakupili w czerwcu 2014 r. nowy gazowy przepływowy podgrzewacz wody, który po zamontowaniu pozytywnie przeszedł przegląd sprawności i stanu technicznego.

W dniu 29 lipca 2015 r. mistrz kominiarski M. S., działając jako organ nadzoru budowlanego, dokonał okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych-spalinowych-wentylacyjnych w budynku przy ul. (...) zarządzanym przez powódkę. W wyniku kontroli stwierdzono, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają wymaganiom stawianym przez obowiązujące przepisy. W protokole pokontrolnym wskazano m.in. na istnienie wady konstrukcyjnej przewodów spalinowych uzasadniającą usunięcie w jak najszerszym terminie pieców gazowych w łazienkach.

Decyzją nr (...) z dnia 23 lutego 2016 r. Starosta P., po rozpatrzeniu wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 25 stycznia 2016 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę wewnętrznej instalacji ciepłej wody i cyrkulacji wraz z demontażem części wewnętrznej instalacji gazowej w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) w miejscowości P. na działce nr (...).

Uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z miesiąca maja 2016 r. Zarząd Spółdzielni zobowiązany został do przeprowadzenia na jej koszt modernizacji budynku przy ul. (...) w zakresie budowy instalacji ciepłej wody wraz z likwidacją gazowych podgrzewaczy wody w lokalach.

Kolejna okresowa kontrola przewodów kominowych dymowych-spalinowych-wentylacyjnych w budynku przy ul. (...) odbyła się w dniu 21 lipca 2016 r., w której oprócz wady konstrukcyjnej przewodów stwierdzono również brak ich szczelności w całym pionie mieszkań nr (...) klatki schodowej (...). Ponownie polecono usunąć piecyki gazowe z łazienek.

W związku z powyższym zlikwidowano piecyki gazowe w łazienkach klatek schodowych B,C,D oraz łazienkach przynależnych do mieszkań nr (...) klatki schodowej przy ul. (...). Natomiast z uwagi na nieudostępnienie przez pozwanych mieszkania, nie zostały wykonane prace w lokalach nr (...) klatki schodowej (...).

Pismem z dnia 06 czerwca 2016 r. pozwany Z. K. poinformował powódkę, iż nie jest zainteresowany zmianą sposobu pozyskania ciepłej wody w jego mieszkaniu. Wskazał, iż wybór sposobu podgrzewania wody należy do niego, o ile zachowuje obowiązujące bezpieczeństwo i przepisy. Z uwagi na powyższe wniósł o podanie przez Spółdzielnię podstawy faktycznej i prawnej do ingerencji w jego mieszkanie w celu odcięcia od przewodu spalinowego piecyka gazowego i zmuszanie go do aprobowania takiego działania.

W odpowiedzi na ww. pismo powódka wyjaśniła, iż decyzja o budowie instalacji ciepłej wody została podjęta w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców. Jednocześnie wskazała, że brak zgody na odcięcie gazu do gazowego podgrzewacza wody, a tym samym poprowadzenie pionu ciepłej wody w kanale spalinowym skutkować będzie zablokowaniem wykonania instalacji ciepłej wody w mieszkaniach zlokalizowanych w całym pionie mieszkań do czasu uzyskania wyroku sądowego zobowiązującego pozwanych do udostępnienia lokalu w celu odłączenia piecyka gazowego.

W dniu 26 września 2016 r. lokatorzy mieszkań nr (...) budynku przy ul. (...) w P. wystosowali do Prezesa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. petycję w sprawie podjęcia przez Spółdzielnię skutecznych działań zmierzających do zakończenia prac budowlanych polegających na odcięciu dopływu gazu do podgrzewaczy gazowych w łazienkach i montażu wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej.

Przewody zbiorcze spalinowe, do których dostęp ma mieszkanie pozwanych położone przy ul. (...) posiadają nieszczelności międzykanałowe. System kominowy wykonany został w sposób nieprawidłowy już na etapie budowy i może mieć wpływ na właściwe działanie w zakresie odprowadzania spalin pogazowych. Przedmiotowe skutkuje koniecznością zaprzestania dalszego użytkowania urządzeń gazowych typu „junkers – (...). System otwartych urządzeń grzewczych (kominowych typu A-B czyli system otwartej komory spalania, potocznie nazywanych junkersami) zamontowany w pionie, do którego dostęp ma mieszkanie pozwanych, jest systemem uzależnionym w największym stopniu od przepływu powietrza z zewnątrz oraz niezbędnych elementów wyposażenia pomieszczeń, w których jest zamontowany tj. właściwych krtek nawiewnych w drzwiach, krtek wentylacyjnych w przewodach wentylacji grawitacyjnej oraz właściwego ich użytkowania (wykonywania serwisu tych urządzeń). Po roku 1995 system przewodu zbiorczego i przykanalika został zabroniony do stosowania dla przewodów spalinowych, a każde urządzenie gazowe, które podłączało się do komina wymagało opinii kominiarskiej. W spornych mieszkaniach podgrzewacze gazowe zostały zamontowane po 1995 r. i bez aktualnej opinii kominiarskiej nie powinny być podłączone. Tymczasem opinia wydana dla takich urządzeń mogła być wyłącznie negatywna. W związku z tym wszystkie urządzenia w budynku przy ul. (...) w P. zamontowano pomijając obowiązujące przepisy prawne.

Na dzień kontroli przewody spalinowe były sprawne. Lecz ich ogólny stan techniczny oraz wady w montażu na etapie budowy pionu przewodów zbiorczych, dyskwalifikuje je do dalszej eksploatacji.

Zaleca się wykonanie modernizacji całego pionu kominowego spalinowego mieszkań przy ul. (...) włącznie z wymianą urządzeń gazowych z otwartych na system typu C tj. zamkniętych systemów odprowadzania spalin z urządzeń z zamkniętą komorą spalania typu C, albo zmienić system dostarczania ciepłej wody użytkowej na elektryczne zasobniki wody użytkowej lub jeśli jest możliwość, wykonać przyłączenie do centralnej sieci ciepłej wody.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po dokonaniu oceny dowodów Sąd Rejonowy zważył, że podstawę prawną powództwa stanowił art. 6¹ ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (a nie wskazywany przez powódkę art. 13 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Zgodnie z treścią art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Tymczasem artykuł 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, w jaki sposób odrębna własność lokali funkcjonować ma w spółdzielniach mieszkaniowych w ustępie pierwszym wskazuje, że jedynie w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (z zastrzeżeniem ust. 2 i 3). Artykuł 6¹ ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi natomiast, że jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie znajdował zastosowanie powołany przepis, jako normujący kwestię udostępnienia lokalu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób szczególny.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, obowiązek udostępnienia lokalu ciąży na osobie mającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a także na każdej osobie korzystającej z lokalu. A zatem wbrew stanowisku pozwanych korelatem powyższego uprawnienia powódki jest obowiązek użytkownika lokalu dokonania jego udostępnienia w razie ziszczenia się przesłanek ujętych w przywołanej regulacji. Omawiany przepis nie zawiera żadnych szczegółowych wskazań dotyczących warunków realizacji przewidzianego uprawnienia spółdzielni a w szczególności nie zawiera wyraźnych ograniczeń w zgłoszeniu i dochodzeniu tego żądania na drodze sądowej.

O potrzebie przeprowadzenia robót remontowych, modernizacyjnych lub związanych z dokonaniem przebudowy, które nie obciążają użytkownika lokalu (osoby korzystającej z lokalu) a w szczególności robót dotyczących samego budynku - decyduje w sposób autonomiczny Spółdzielnia jako zarządca i właściciel obiektu zobowiązany do jego utrzymania we właściwym stanie i odpowiadający za jego należyty stan techniczny, eksploatacyjny itd.

Sąd ocenił, że zamierzone przez spółdzielnię prace związane z przebudową znajdującej się w budynku instalacji ciepłej wody użytkowej, w tym demontażu istniejących gazowych podgrzewaczy wody zaliczają się do prac modernizacyjno-remontowych obciążających Spółdzielnię. Decyzje o ich przeprowadzeniu powódka podjęła m.in. w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego tych urządzeń i instalacji, oraz zaleceń specjalisty z dziedziny kominiarstwa. Do podjęcia przedmiotowych działań zobowiązywał ją także art. 70 prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego są obowiązani w czasie przeprowadzania kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, lub bezpośrednio po niej, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

Ponadto stanowisko powódki potwierdził biegły z dziedziny kominiarstwa. Zgodnie z opinią biegłego, przewody zbiorcze spalinowe, do których dostęp ma mieszkanie pozwanych położone przy ul. (...) posiadają nieszczelności międzykanałowe. System kominowy wykonany został w sposób nieprawidłowy już na etapie budowy i może mieć wpływ na właściwe działanie w zakresie odprowadzania spalin pogazowych. Przedmiotowe skutkuje koniecznością zaprzestania dalszego użytkowania urządzeń gazowych typu „junkers – (...). Biegły zalecił wykonanie modernizacji całego pionu kominowego spalinowego mieszkań przy ul. (...) włącznie z wymianą urządzeń gazowych z otwartych na system typu C albo zmianę systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej na elektryczne zasobniki wody użytkowej lub jeśli jest możliwość, wykonanie przyłączenie do centralnej sieci ciepłej wody. Spółdzielnia w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia nr (...) podjęła decyzję o budowie instalacji ciepłej wody wraz z likwidacją gazowych podgrzewaczy wody.

W świetle powyższego pozwani nie są uprawnieni do kwestionowania celowości wykonania powyższych robót. Podstawę formalną ich wykonywania stanowi wydane na rzecz powódki pozwolenie na budowę. Sąd nadmieniał jednocześnie, że powódka była gotowa do przeprowadzenia zamierzonych robót, a konieczność wstrzymania prac i związane z tym opóźnienie stanowiło wynik zaniechania pozwanych. Odmawiając bezzasadnie udostępnienia swojego lokalu pozwani uniemożliwili nie tylko wykonanie niezbędnych robót w obrębie tego lokalu ale również w obrębie lokali położonych w tym pionie, co potwierdzają dokumenty złożone w sprawie.

Odnosząc się do zarzutów pozwanych w zakresie ingerencji Spółdzielni w ich prawo własności Sąd wskazał, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych kominy i przewody instalacji wentylacji grawitacyjnej należą do części wspólnych budynku i żaden właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do komina czy kanału kominowego. Sam fakt korzystania z takiego komina czy kanału kominowego przez właściciel wyodrębnionego lokalu nie przesądza o przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym. Również instalację gazową w budynku spółdzielczym należy traktować jako część nieruchomości wspólnej w całości, aż do odbiorników zamontowanych w lokalach. Przemawiają za tym względy użytkowe i względy bezpieczeństwa.

W niniejszej sprawie przedsięwzięcie polegające na wymianie grzewczej instalacji gazowej na instalację centralną ciepłej wody użytkowej miało mieć charakter całościowej zmiany o charakterze jakościowym. Nastąpić miała w skali całego budynku wielomieszkańcowego zmiana sposobu dostarczania ciepłej wody do poszczególnych lokali.

Jako zmiana globalna musiała dotyczyć wszystkich lokali, zarówno wyodrębnionych, jak i stanowiących własność spółdzielczą. Wymiana doprowadzić miała do wprowadzenia jednolitego systemu dostarczania ciepłej wody, stanowiącego jeden wspólny system, obejmujący cały budynek. W sytuacji zatem, gdy cała instalacja dostarczania ciepłej wody użytkowej stanowi jednolity układ obiegu czynnika grzewczego, wówczas instalacja ta jako całość stanowi część nieruchomości wspólnej. Instalacja ciepłej wody użytkowej, jest instalacją służącą do użytku wszystkich właścicieli lokali. Z urzędzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że podgrzana woda doprowadzana jest do przedmiotu ich własności. Wobec powyższego elementy tej instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i standardowe elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach znajdujących się w budynku spółdzielni mieszkaniowej, stanowią w tym przypadku części wspólne nieruchomości.

Nawiązując ponownie do zarzutów skarżących odnośnie naruszenia przysługującego im prawa własności Sąd podkreślił, że przewody kominowe oraz instalacja gazowa, które przechodzą przez lokal mieszkalny pozwanych, służą na rzecz całej nieruchomości. W tym wypadku następuje ograniczenie prawa własności lokalu pozwanych, dzieje się tak jednak w celu ochrony wspólnego dobra mieszkańców przedmiotowej nieruchomości. Ochrona prawa własności pozwanego nie może się bowiem odbywać kosztem innych dóbr lub praw.

W zgodzie z dyspozycją art. 64 § 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawo własności pozwanych zostało ograniczone właśnie w drodze ustawowej, poprzez regulację art. 6¹ ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Możliwość wytoczenia niniejszego powództwa w oparciu o wskazany artykuł jest ugruntowana w literaturze i orzecznictwie.

W konsekwencji, Sąd I instancji uwzględnił powództwo stwierdzając, że powódka wykazała przesłanki wskazane w art. 6¹ ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi pozwanych.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani, którzy za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiedli apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając orzeczeniu:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwani obowiązani są udostępnić powódce zajmowany przez nich lokal mieszkalny, stanowiący ich odrębną własność, a to w celu odcięcia dopływu gazu do gazowego przepływowego podgrzewacza wody, demontażu przewodu odprowadzającego spaliny i zamurowaniu wlotu spalin do komina w pomieszczeniu łazienki, na czas niezbędny do wykonania tychże prac mimo, że nie pozwala na to zebrany i ujawniony w sprawie materiał dowodowy, co jest wynikiem naruszenia prawa procesowego – art. 233 k.p.c., gdyż istnieje brak logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, a wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej i pozostaje w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych,

2) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to przepisu art. 6¹ ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który w kontekście naprowadzonych w sprawie okoliczności, a poczynionych przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych nie powinien być zastosowany.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, z jednoczesnym zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie, uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z jednoczesnym uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, co pozwala Sądowi Okręgowemu uznać go za własny na podstawie art. 382 kpc. Na aprobatę zasługują także rozważania tego Sądu poczynione na kanwie ustaleń – są one wyczerpujące i nie wymagają uzupełnienia.

Pozwani nie kwestionowali opinii biegłego, z której wynikało, że użytkowane przez nich gazowe urządzenie grzewcze z otwartą komorą spalania zamontowane zostało niezgodnie z przepisami bez opinii kominiarskiej, a przewody zbiorcze spalinowe w nieruchomości posiadają nieszczelności i mimo że na dzień wydania opinii były sprawne, ich dalsza eksploatacja jest wykluczona. Biegły wskazał, że urządzenie pozwanych winno być wymienione na urządzenie grzewcze typu C z zamkniętą komorą spalania albo winna nastąpić zmiana systemu dostarczania wody na zasobniki podgrzewane elektrycznie lub przyłączenie do centralnej sieci ciepłej.

Zarzut naruszenia art. 233 kpc. i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego był zatem bezzasadny.

Kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie, że prace, które ma zamiar wykonać powodowa Spółdzielnia wynikają z uchwały Walnego Zgromadzenia nr (...), w której przewidziano likwidację gazu w łazienkach na rzecz ciepłej wody od spółki komunalnej. Uchwała ta nie została zaskarżona przez pozwanych, stąd należy uznać, że jest zgodna z postanowieniami statutu i dobrymi obyczajami, nie godzi w interesy spółdzielni, ani też nie ma na celu pokrzywdzenia pozwanych (art. 42 § 3 pr. spółdz.). Pozwani nie podnosili również zarzutu sprzeczności tej uchwały z przepisami ustawy, a Sąd z urzędu takiej sprzeczności się nie doszukał, co pozwala uznać tę uchwałę za ważną (art. 42 § 2 pr. spółdz.).

Należy podkreślić, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z mocy prawa tak, jak zarząd powierzony czyli tak, jakby właściciele lokali, w tym również nie będący członkami spółdzielni, powierzyli jej zarząd w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – przepis ten w zdaniu drugim wyłącza, poza art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, co oznacza, że nie ma zastosowania uregulowanie ograniczające samodzielne działanie zarządcy do czynności zwykłego zarządu oraz wprowadzające wymóg uchwały właścicieli lokali dla czynności przekraczających zakres tych czynności (art. 22 ustawy o własności lokali), a więc odmiennie, niż to jest w wypadku powierzenia zarządu przez właścicieli w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, o ile nie rozszerzą oni uprawnień zarządcy (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). W konsekwencji zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016 nr 2, poz. 27 i powołane tam orzecznictwo).

Spółdzielnia miała więc kompetencję, by na podstawie uchwały zmienić system dostarczania wody ciepłej. Nie może też budzić wątpliwości w świetle opinii biegłego, że niedopuszczalne jest korzystanie przez pozwanych z posiadanego przez nich ogrzewacza wody z otwartą komorą spalania.

Poza zakresem rozpoznania w niniejszej sprawie pozostawało zagadnienie, czy pozwani mogliby korzystać z ogrzewacza gazowego z zamkniętą komorą spalania, ponieważ pozwani na dzień orzekania takiego ogrzewacza nie stosują. Kwestia ta pozostaje otwarta – do rozważania jest bowiem zagadnienie kompetencji Spółdzielni do uniemożliwienia właścicielowi lokalu korzystania z urządzenia gazowego (z zamkniętą komorą spalania) w sytuacji, gdy gaz do lokalu jest dostarczany.

Wbrew stanowisku pozwanych zawartemu w apelacji, przedmiotowe prace związane ze zmianą systemu dostarczania wody ciepłej mieszczą się w pojęciu „przebudowy”, o której mowa w art. 6¹ ust. 4 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych. Ich celem jest bowiem zmiana parametrów użytkowych budynku w zakresie m.in. jego wentylacji (por. art. 3 ust. 7a pr. budowlanego).

W tym stanie rzecz należało na podstawie art. 385 kpc. oddalić apelację.

Koszty procesu w instancji odwoławczej obciążały pozwanych na podstawie art. 98 § 1 kpc. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda została ustalona na podstawie § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ryszard Małecki Anna Czarnecka Piotr Bagiński