

Sygn. akt **IC 124/21**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Agnieszka Kuryłas

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2022 r w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: **Gminy M. S.**

przeciwko : **D. K. (1), M. K., A. H., M. H., U. D., K. D., J. M., G. A., B. D., A. D., A. G., I. G. G., E. W., M. W., E. K., A. K., P. K. P. R., E. Z., J. Z., I. G., J. G. (1), D. R., M. B., M. O., H. O., G. K., D. K. (2), R. K., Z. K., J. C., A. C., R. C., B. G.**

o nakazanie

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego D. R. kwotę 1.800 zł (jednego tysiąca ośmiuset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty .

sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt **IC 124/21**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanym D. K. (1), M. K., A. H., M. H., U. D., K. D., J. M., G. A., B. D., A. D., A. G., I. G. G., E. W., M. W., E. K., A. K., P. K. P. R., E. Z., J. Z., I. G., J. G. (1), D. R., M. B., M. O., H. O., G. K., D. K. (2), R. K., Z. K., J. C., A. C., R. C., B. G. , aby zaniechali dalszego naruszania prawa własności powódki Gminy M. S. i dopuścili powódkę Gminę M. S. do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...) poprzez umożliwienie Gminie M. S. podłączenia lokalu nr (...) do wspólnej sieci centralnego ogrzewania w nieruchomości i korzystanie z tej sieci dla potrzeb ogrzewania lokalu nr (...) i w tym celu zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o treści: „jako współwłaściciel części wspólnych nieruchomości i członek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wyrażam zgodę na dokonanie przyłączenia przez Gminę M. S. lokalu nr (...) a do sieci centralnego ogrzewania w nieruchomości wspólnej i wykonanie w tym celu wszystkich niezbędnych robót budowlanych i montażowych, wyrażając jednocześnie zgodę na dysponowanie przez Gminę M. S. przedmiotową nieruchomością na cele budowlane w tym zakresie” oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano , że powódka jest właścicielem niewyodrębnionych lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w S., w tym lokalu nr (...) a i jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej powstałej w tej nieruchomości, pozwani zaś są właścicielami lokali wyodrębnionych. Powódka podniosła, że lokal nr (...) nie jest przyłączony do sieci centralnego ogrzewania, i aby uzyskać pozwolenie na budowę w celu wykonania podłączenia konieczne jest wyrażenie zgody przez pozwanych jako współwłaścicieli na dysponowanie przez powódkę

nieruchomością na cele budowlane w zakresie wykonania robót przyłączeniowych w nieruchomości wspólnej. Powódka wskazała, że pomimo wezwań do podjęcia uchwały w tym przedmiocie, pozwani na poddają jej pod głosowanie i nie wyrażają zgody na korzystanie przez powódkę ze wspólnej instalacji. Wedle powódki nie ma ona możliwości skierowania pozwu przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przyłączenia.

W ocenie powódki pozwani nie wyrażają wskazanej zgody bowiem twierdzą, że powódka nie jest właścicielem lokalu nr (...). Powódka wskazała, że jest posiadaczem lokalu co najmniej od 1970 r. lokal służy do jej użytku, powódka pobiera pożytki z tytułu najmu. Powódka zaprzeczyła, by lokal stał się częścią wspólną. Powódka powołała się na domniemania z art. 339 kc i art. 341 kc, w jej ocenie to pozwani powinni udowodnić, że lokal nie stanowi własności powódki. Powódka wskazała nadto, że przy wyliczeniu udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej i ostatecznej sprzedaży udziałów w częściach wspólnych po przyłączeniu części strychu lokal jest uwzględniany w powierzchni właściciela lokali niewyodrębnionych.

Zdaniem powódki dopuszczenie jej do współposiadania wspólnych części nieruchomości, tj. sieci centralnego ogrzewania nie uniemożliwi ani nie ograniczy prawa pozwanych do dalszego współkorzystania z tej sieci. Powódka wskazała, że wszelkie prace chce wykonać na własny koszt i nie żąda od pozwanych finansowania spornego przyłącza. Zgoda, o którą wnosi jest jej potrzebna do wykonania niezbędnych prac. Wedle powódki, jak każdy współwłaściciel ponosi ona koszty zarządu nieruchomością wspólną, które obejmują też utrzymanie sieci centralnego ogrzewania, przy czym nie może z tej sieci korzystać.

W odpowiedziach na pozew pozwani A. H., M. H., A. C., R. C., R. K., D. K. (2), G. K., J. G. (2) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Treści odpowiedzi na pozew był tożsame. Pozwani wskazali, że powódka nie przedstawiła dowodu, że jest właścicielem lokalu nr (...). Wedle pozwanych na powódce spoczywa ciężar dowodu, że jest właścicielem lokalu. Dysponowanie i czerpanie korzyści z lokalu nie jest w ocenie pozwanych podstawą do przyjęcia, że powódce przysługuje tytuł prawny do lokalu. Wedle pozwanych powódka przedkładając decyzję z dnia 21 kwietnia 1992 r. przyznała, że lokal powstał z części wspólnej nieruchomości, zdaniem pozwanych pomieszczenia, z których powstał lokal nr (...) zostały bezprawnie zajęte, a lokal jest samowolą budowlaną o nieuregulowanym stanie prawnym. Pozwani podnieśli, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmowali próby ustalenia stanu prawnego lokali powstałych z części wspólnych nieruchomości, jednak wnioski są ignorowane przez powódkę. Wedle pozwanych uwzględnienie lokalu nr (...) przy wyliczaniu udziałów poszczególnych lokalu w częściach wspólnych nie dowodzi tytułu prawnego do lokalu, a jest jedynie stwierdzeniem stanu faktycznego. Nadto pozwani zaprzeczyli, by odmówili wyrażenia zgody na wykonanie przyłącza do sieci centralnego ogrzewania do lokalu nr (...), bowiem nigdy przedmiotem obrad Wspólnoty Mieszkaniowej nie było podjęcie uchwały w tym przedmiocie, a także indywidualnego zbierania podpisów. W ocenie pozwanych powództwo jest przedwczesne, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie zostali wezwani do podjęcia uchwały w sprawie wykonania przyłącza centralnego ogrzewania w lokalu nr (...). Nadto J. G. (2) podniósł, że mieszka od 1948 r. przy ul. (...), lokal mieszkalny (...) został przejęty, bowiem wcześniej była tam pralnia, przez którą wchodziło się na strych.

P. R. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł, że część nieruchomości, która jest określona przez powódkę lokalem nr (...) stanowi integralny element części wspólnych budynku, co wynika z dokumentacji budowlanej. Adaptacja tej części budynku przez powódkę została przeprowadzona niezgodnie z prawem. Dysponowanie i bezprawne czerpanie korzyści z tej części nieruchomości przez powódkę nie świadczy o tym, że powódce przysługuje prawo własności. Pozwany zaprzeczył, by odmówił wyrażenia zgody na wykonanie przyłącza do sieci centralnego ogrzewania do lokalu nr (...), bowiem nigdy przedmiotem obrad, a także indywidualnego zbierania podpisów Wspólnoty Mieszkaniowej nie było podjęcie uchwały w tym przedmiocie.

Pozwany D. R., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Wedle niego powódka nie wykazała, że jest właścicielem lokalu, a także że wchodzi on w skład lokali niewyodrębnionych. Pozwany podniósł, że lokal nie spełnia cech i parametrów lokalu mieszkalnego i stanowi

samowolnie zajęłą część nieruchomości wspólnej, tj. pralni na strychu i jest używany bezumownie. Właściciele lokali próbowali ustalić stan prawny lokalu, jednak bezskutecznie ze względu na brak współpracy ze strony powódki.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 9 sierpnia 2021 r. powódka podniosła, że z treści odpowiedzi na pozew pozwanych wynika, że sprzeciwiają się oni podłączeniu lokalu nr (...) a do sieci ogrzewania centralnego i nie mają woli poddania pod głosowanie uchwały w tym przedmiocie. Powódka wskazała, że nie zostało wytoczone przeciwko niej postępowanie o wydanie lokalu bądź inne postępowanie, w którym wykazano, że stan prawny lokalu jest inny niż wskazuje powódka i który wynika z faktu, że powierzchnia lokalu jest wliczana do powierzchni lokali niewyodrębnionych należących do powódki. Wedle powódki nie było przeszkód, by celem ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali powstałych na skutek adaptacji Wspólnota Mieszkaniowa wytoczyła powództwo zmierzające do sprostowania wysokości udziałów, skoro pozwani twierdzą, że lokal nr (...) jest przedmiotem współwłasności członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 3 lutego 2022 r. powódka podniosła, że decyzja z 21 kwietnia 1992 r. nie jest pierwszym dokumentem, który potwierdza powstanie lokalu nr (...) a i wyłączenie korzystania z niego przez powódkę jeszcze przed powstaniem współwłasności części wspólnych. Wedle powódki lokal nie stał się częścią wspólną nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czy uprzednio obowiązującego art. 136§1 kc, wówczas bowiem właścicielem lokalu byłaby Wspólnota Mieszkaniowa, a nie powódka. W ocenie powódki wskazany dokument nie wskazuje na powstanie lokalu z części wspólnych, ale z pomieszczenia strychowego. Powódka podniosła, że przyłączenie lokalu do sieci ogrzewania centralnego nie naruszyłoby praw pozwanych, nawet jeśli następnie miałyby zostać ustalone prawo własności innego podmiotu do przedmiotowego lokalu, nadto przyłączenie zwiększy jedynie wartość tego lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal numer (...) przy ul. (...) w S. składa się z 1 pokoju, kuchni i pomieszczenia przynależnego.

Lokal został przekształcony z pralni na strychu, z której korzystali mieszkańcy budynku.

Lokal zajmował od 1965 r. W. O., jednak bez tytułu prawnego.

Lokal nie jest przyłączony do sieci ogrzewania miejskiego. Lokal jest ogrzewany za pomocą pieca węglowego.

Dowody:

-decyzja, k. 21,

-protokół, k.22.

- dokumentacja architektoniczno-budowlana, k. 161-165.

W piśmie z dnia 13 listopada 2013 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. o wyrażenie zgody na podłączenie lokalu nr (...) do sieci ogrzewania centralnego.

W piśmie z dnia 12 marca 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. o ujęcie w porządku zebrania rocznego sprawozdawczego uchwały dotyczącej podłączenia ww. lokalu do sieci miejskiej.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zwróciła się do A. P., będącej zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S., o poddanie pod głosowanie i podjęcie procedury indywidualnego zbierania głosów lub zwołanie zebrania właścicieli lokalu w celu podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na podłączenie lokalu nr (...) do istniejącej w nieruchomości instalacji centralnego ogrzewania w celu zapewnienia dla tego lokalu ciepła dostarczanego przez (...). Jednocześnie wskazała, że lokal nie stanowił nigdy części wspólnej nieruchomości, powstał na długo przed wyodrębnieniem i sprzedażą pierwszego lokalu w nieruchomości,

na długo przed powstaniem części wspólnych służył do użytku wyłącznie właściciela lokali niewyodrębnionych, przy czym Wspólnota Mieszkaniowa przyznała tę okoliczność podejmując uchwałę w przedmiocie sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sposób, że udział Gminy M. S. nadal był liczony z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu. Pismo zostało doręczone w dniu 2 lipca 2014 r.

Dowody:

-pismo z dnia 13 listopada 2013 r., k.16,

-pismo z dnia 12 marca 2014 r., k.17,

-pismo z dnia 27 czerwca 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k.18-19.

W zaświadczeniu z dnia 4 sierpnia 2016 r. Prezydent Miasta S. zaświadczył, że lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w S. spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wskazano, że podstawą wydania zaświadczenia jest fragment rzutu kondygnacji z oznaczonym planem i opisem lokalu mieszkalnego wykonany w marcu 2010 r. przez inż. B. K..

W inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z dnia 12 lutego 2010 r. inż. B. K. wskazała, że lokal mieszkalny nr (...) powstał w wyniku adaptacji pomieszczeń dawnej pralni.

Dowody:

-zaświadczenie wraz z dokumentacją architektoniczno-budowlaną, k. 160-165.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Rejonowego, wywiedzione powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wystąpiła z dwoma żądaniami, o nakazanie pozwanym, aby zaniechali dalszego naruszania prawa własności powódki Gminy M. S. i dopuścili powódkę do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...) poprzez umożliwienie Gminie M. S. podłączenia lokalu nr (...) do wspólnej sieci centralnego ogrzewania w nieruchomości i korzystanie z tej sieci dla potrzeb ogrzewania lokalu nr (...) oraz o zobowiązanie pozwanym do złożenia oświadczenia woli o treści: „jako współwłaściciel części wspólnych nieruchomości i członek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wyrażam zgodę na dokonanie przyłączenia przez Gminę M. S. lokalu nr (...) a do sieci centralnego ogrzewania w nieruchomości wspólnej i wykonanie w tym celu wszystkich niezbędnych robót budowlanych i montażowych, wyrażając jednocześnie zgodę na dysponowanie przez Gminę M. S. przedmiotową nieruchomością na cele budowlane w tym zakresie”.

Oba żądania podlegały oddaleniu, bowiem w ocenie Sądu powódka nie wykazała, że przysługuje jej prawo własności lokalu nr (...).

Sąd uznał za uzasadnione zarzuty pozwanym, że powódka nie wykazała, że jest właścicielem pomieszczenia oznaczonego jako lokal nr (...). Z przedłożonych przez powódkę dowodów, w szczególności wyciągu z ksiąg wieczystych i wypisu z rejestru gruntów nie wynika, że powódce przysługuje prawo własności spornego lokalu. Sam pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 13 października 2016 r. oświadczył, że sporny lokal powstał w latach 60-tych poprzez wyodrębnienie pierwszego lokalu we wspólnocie, dlatego powódka nie dysponuje dokumentem potwierdzającym własność lokalu. Z zaświadczenia z dnia 4 sierpnia 2016 r., dokumentacji architektoniczno-budowlanej wynika jednoznacznie, że lokal nr (...) powstał w wyniku adaptacji pomieszczeń dawnej pralni. W. O. mieszkał w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany J. G. (2) w odpowiedzi na pozew wskazał, że mieszka od 1948 r. przy ul. (...), a lokal mieszkalny (...) został przejęty, bowiem wcześniej była tam pralnia, przez którą wchodziło się na strych, co znajduje potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Zgodnie zaś z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części

budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W świetle tych okoliczności należy uznać, że twierdzenia pozwanych jakoby lokal nr (...) stanowił przedmiot współwłasności zarówno pozwanych, jak i powódki, bowiem wcześniej urządzona tam pralnia taki przedmiot współwłasności właśnie stanowiła, poddając w wątpliwość, czy powódce przysługuje prawo własności.

Rozstrzygając spór stron co do ciężaru udowodnienia prawa własności lokalu, Sąd uznał, że zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar dowodu, że przysługuje jej prawo własności spornego lokalu spoczywa na powódce. Z faktu bowiem podlegającemu udowodnieniu, że powódce przysługuje prawo własności skutki prawne w postaci nakazania pozwanym zaniechania dalszego naruszania prawa własności, dopuszczenia do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej oraz zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczeń woli - wywodzi powódka.

Nieuzasadniona jest argumentacja powódki, że o jej prawie własności świadczy fakt, że jest posiadaczem lokalu co najmniej od 1970 r., lokal służy do jej użytku i pobiera pożytki z tytułu najmu. Fakt posiadania lokalu i domniemania posiadania samoistnego i posiadania zgodnego z prawem, na które powołuje się powodowa Gmina nie przesądzają bowiem o prawie własności przysługującym posiadaczowi. Nie ma również racji powódka, że o przysługującym jej prawie własności należy wnioskować na podstawie tego, że przy wyliczeniu udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej i ostatniej sprzedaży udziałów w częściach wspólnych po przyłączeniu części strychu sporny lokal jest uwzględniany w powierzchni właściciela lokali niewyodrębnionych. Ze stwierdzenia, że przedmiotowy lokal spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nieuprawnionym jest wywodzenie, że powódce przysługuje prawo własności lokalu.

Biorąc pod uwagę powyższe, powódka przed wytoczeniem niniejszego powództwa powinna ustalić stan prawny spornego lokalu. Co jawi się jako zasadne w świetle podnoszonych zarzutów przez pozwanych, twierdzenia pełnomocnika powódki, że nie dysponuje żadnym dokumentem stwierdzającym jej prawo własności, a także zarzutami pozwanych, że podejmowali próby ustalenia stanu prawnego lokali powstałych z części wspólnych nieruchomości, jednak wnioski były ignorowane przez powódkę. Nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia powódki, która swoje prawo własności lokalu wywodzi z faktu, że nie zostało wytoczone przeciwko niej postępowanie o wydanie lokalu, bądź inne postępowanie, w którym by wykazano, że stan prawny lokalu jest inny niż wskazuje powódka, a Wspólnota Mieszkaniowa celem ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali powstałych na skutek adaptacji nie wytoczyła powództwa zmierzającego do sprostowania wysokości udziałów. Ustalenie prawa własności spornego lokalu nie jest przedmiotem niniejszego postępowania, dlatego jedynie na marginesie warto podkreślić, że brak kwestionowania przez pozwanych na drodze sądowej prawa własności powódki nie przesądza o istnieniu tego prawa.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, tak jak chce tego powódka, tylko dlatego, że przyłączenie lokalu do sieci ogrzewania centralnego nie naruszy praw pozwanych, nawet jeśli następnie miałyby zostać ustalone prawo własności innego podmiotu do przedmiotowego lokalu, a przyłączenie nadto zwiększy wartość lokalu. Kontrargumentem dla tak sformułowanej argumentacji powódki jest fakt, że pozwani w odpowiedziach na pozew zaprzeczyli, by odmówili wyrażenia zgody na wykonanie przyłączenia do sieci centralnego ogrzewania lokalu nr (...), bowiem nigdy przedmiotem obrad, a także indywidualnego zbierania podpisów Wspólnoty Mieszkaniowej nie było podjęcie uchwały w tym przedmiocie, i zadeklarowali chęć wyrażenia stosowanej zgody w przypadku wykazania posiadania prawa własności powódki do lokalu. Takie stanowisko pozwanych pozwala stwierdzić jednoznacznie, że ustalenie stanu prawnego lokalu pozwoli na przyłączenie go do sieci ogrzewania centralnego, co niewątpliwie zwiększy jego wartość i jest rozwiązaniem racjonalnym, gdy właściciele wszystkich lokali korzystają z centralnego ogrzewania, a nie pieców kaflowych.

Odnosząc się do żądania zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli polegającego na wyrażeniu zgody na dokonanie przyłączenia lokalu do sieci ogrzewania centralnego wskazać należy, że dla dokonania czynności polegającej na przyłączeniu lokalu do sieci ogrzewania centralnego niezbędne jest uzyskanie zgody właścicieli lokali.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97 wskazał, że instalacja centralnego ogrzewania jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele

lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane 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. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli musi zostać dokonane z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali, które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego określających sytuację prawną współwłaścicieli. Z art. 13 ust.1 omawianej ustawy wynika, że właściciel lokalu obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli. Ocena sposobu korzystania i jego skutków dla pozostałych współwłaścicieli musi zostać dokonana z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Działania jednego ze współwłaścicieli, polegające na zmianie sposobu ogrzewania jego lokalu, pozostają poza granicami przysługującego mu prawa. Możliwość ich podjęcia uzależniona jest zatem od uzyskania zgody właścicieli pozostałych lokali. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota ta może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Wspólnota mieszkańców może (art. 18 ust. 1 cyt. ustawy) lub musi (art. 20 ust. 1 cyt. ustawy) wybrać zarząd. Kompetencje zarządu określa art. 21 omawianej ustawy, a czynności, które mogą być podejmowane przez zarząd samodzielnie określa art. 22 ust. 1 tejże ustawy - są to czynności zwykłego zarządu. Przykładowe wyliczenie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymagających zgody właścicieli lokali, zawarte jest w art. 22 ust. 3 cyt. ustawy. W pkt 4 ust. 3 art. 22 , jako czynność wymagająca zgody właścicieli lokali , wskazana została zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. W rozpatrywanym stanie faktycznym niewątpliwie chodziło o zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (wykorzystanie istniejącej instalacji c.o. do ogrzewania gazowego). Dla dokonania takiej czynności niezbędne zatem było uzyskanie zgody właścicieli lokali (wspólnoty mieszkańców).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd uznał, że powódka nie jest właścicielem lokalu nr (...), dlatego nie przysługuje jej legitymacja czynna w zakresie żądania zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli.

Oddaleniu podlegało również żądanie powódki o nakazanie pozwanym zaniechania dalszego naruszania jej prawa własności i dopuszczenia jej do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej poprzez umożliwienie jej podłączenia lokalu do wspólnej sieci centralnego ogrzewania w nieruchomości i korzystanie z tej sieci. Tak sformułowane roszczenie powódki Sąd uznał za roszczenie negatoryjne z art. 222§2 kc , zgodnie z brzmieniem którego przeciwko osobie , która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą , przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń . Powódka wystąpiła właśnie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Podkreślenia wymaga, że legitymacja czynna materialnoprawna przysługuje właścicielowi rzeczy. Jak zostało to wyżej podniesione, powódka w niniejszym postępowaniu nie wykazała, że jest właścicielem spornego lokalu, dlatego nie przysługiwała jej legitymacja materialnoprawna w zakresie wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym. Stąd wywiedzione powództwo podlegało oddaleniu w całości , o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku .

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art.98§1 i 1¹ kpc. Wniosek o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania wniósł pozwany D. R. , reprezentowany przez pełnomocnika zawodowego w osobie radcy prawnego . Na zasądzone w punkcie 2 sentencji wyroku koszty pozwanego w wysokości 1.800 zł złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w kwocie 1800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kosztami tymi należało obciążyć stronę powodową , jako przegrywającą sprawę .

Kierując się powyższymi motywami Sąd orzekł jak w sentencji wyroku z dnia 28 września 2022 r .

02.11.2022 r sędzia A.Kuryłas