

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 września 2014 roku Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo J. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w R. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 13 listopada 2013 roku.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje

za własne, a z których wynika, że umową zawartą w dniu 22 stycznia 1999 roku w formie aktu notarialnego Miasto R., ustanawiając odrębną własność lokalu, sprzedało powodowi J. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym w R.

przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 53 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności nieruchomości zabudowanej wskazanym budynkiem, stanowiącej działkę gruntu o nr (...).

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...)

56 B w R. tworzy dziesięciu członków, w tym dziewięciu właścicieli lokali mieszkalnych na rzecz których ustanowiono odrębną własność lokali oraz Miasto R., będące właścicielem pozostałych lokali mieszkalnych, zajmowanych obecnie przez najemców.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa od roku 2006 rozliczała zużycie ciepła w oparciu o współczynniki redukcyjne (...) ustalone dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Za ich pomocą dokonywano podziału łącznych kosztów ogrzania budynku między właścicieli poszczególnych lokali.

W dniu 20 sierpnia 2013 roku Przedsiębiorstwo (...)

i Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R., zajmująca się m. in. kwestią ogrzewania przedmiotowej nieruchomości wystosowała

do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosek o dokonanie zmiany współczynników (...) dla budynku przy ul. (...) w R., zaznaczając

że dotychczas stosowane współczynniki uważa za niewłaściwe z punktu widzenia położenia poszczególnych lokali.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przesłała Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. tabelaryczne zestawienie współczynników redukcyjnych (...) dla każdego

z lokali budynku przy ul. (...), należących do członków wspólnoty, wnosząc o pisemną akceptację ich stosowania w systemie indywidualnych rozliczeń zużycia ciepła.

W piśmie z 21 października 2013 roku skierowanym do Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w R. powód domagał się m. in. wykonania doboru współczynników redukcyjnych (...) z uwzględnieniem położenia pomieszczeń składających się na dany lokal oraz ocieplenia danego pomieszczenia i inwentaryzacji zainstalowanych grzejników.

W dniu 29 października 2013 roku powód otrzymał zaproszenie na zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej zaplanowane na dzień 13 listopada 2013 roku. W podanym w zaproszeniu planie zebrania nie było informacji

o zamiarze poddania pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia współczynników kosztów centralnego ogrzewania wyliczonych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

w W.. Nie doręczono także powodowi projektu uchwały.

Na zebraniu, które odbyło się w dniu 13 listopada 2013 roku reprezentowani byli wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, tj. dziewięciu właścicieli lokali stanowiących odrębną własność oraz Miasto R., w imieniu którego występował burmistrz. Na wstępie obecni zaproponowali podjęcie uchwał m. in. w sprawach: głosowania nad uchwałami podejmowanymi na zebraniu według zasady jeden właściciel - jeden głos oraz zatwierdzenia współczynników kosztów centralnego ogrzewania zależnych od usytuowania lokali. Członkowie wspólnoty przyjęli

uchwałę o sposobie głosowania nad uchwałami zapadającymi na zebraniu według zasady jeden właściciel - jeden głos, za jej przyjęciem głosowali wszyscy właściciele - uzyskała ona zatem poparcie osób reprezentujących 100% udziałów.

W dalszej części zebrania wspólnota podjęła uchwałę nr (...)

o zatwierdzeniu wyliczonych w dniu 30 sierpnia 2013 przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. współczynników kosztów centralnego ogrzewania zależnych od położenia lokali. Za przedmiotową uchwałę głosowało 7 osób, Miasto R. wstrzymało się od głosu. Uchwała uzyskała zatem wymaganą większość głosów. Na zebraniu nie omawiano przepisów prawa odnoszących się do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania budynku.

Po rozliczeniu sezonu grzewczego 2011/2012 powód posiadał nadpłatę za centralne ogrzewanie w wysokości 591,59 złotych, zaś po rozliczeniu sezonu grzewczego 2012/2013 nadpłatę w kwocie 419,21 złotych.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Po przytoczeniu treści przepisu art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, Sąd pierwszej instancji wskazał, że stosowna uchwała w przedmiocie głosowania nad uchwałami objętymi zaproponowanym na zebraniu porządkiem obrad według zasady, że na każdego właściciela przypadać będzie jeden głos, przyjęta została na wstępie zebrania w dniu 13 listopada 2013 roku jednogłośnie. Głosowali za jej przyjęciem wszyscy członkowie wspólnoty (reprezentujący 100% udziałów). Zaskarżona uchwała nr (...) w głosowaniu prowadzonym według zasady: jeden właściciel – jeden głos, uzyskała wymaganą większość głosów, jako że spośród dziesięciu członków wspólnoty mieszkaniowej siedmiu głosowało za przyjęciem zaskarżonej uchwały, zaś Burmistrz głosujący w imieniu Miasta R. wstrzymał się od głosu.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, że ani protokół z zebrania, ani też zaprezentowany zapis dźwiękowy jego przebiegu nie odpowiada

na pytanie czy w głosowaniu wzięło udział pozostałych dwóch członków wspólnoty. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro w przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej.

Powołując treść art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy podniósł, że powód wystąpił z przedmiotowym powództwem w ustawowym terminie, w dniu 23 grudnia 2013 roku, tj. przed upływem 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie zdołał on jednak wykazać, że zaistniały przesłanki przemawiające za uchyleniem uchwały, przewidziane treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów, na których powód opiera swoje żądanie Sąd ten wskazał, że okoliczności, iż w zaproszeniu na zebranie nie została zawarta informacja o zamiarze poddania pod głosowanie uchwały dotyczącej przedmiotowych współczynników, jak też fakt niedoręczenia członkom wspólnoty projektu uchwały przed zebraniem nie stanowią przesłanek przemawiających za uchyleniem uchwały.

Przepis art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali stanowi, iż o zebraniu właścicieli zawiadamia się każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, podając w zawiadomieniu m. in. porządek obrad; w wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Sąd Okręgowy podzielił jednak stanowisko wyrażane w orzecznictwie, że uchybienia normom proceduralnym mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały.

W niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy stwierdził, że pomimo niezamieszczenia w zaproszeniu na zebranie informacji o głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą oraz niedoręczenia właścicielom jej projektu, większość członków wspólnoty

mieszkaniowej zagłosowała za jej przyjęciem. Powód zaś, nie udowodnił, że wcześniejsze przesłanie właścicielom lokali przedmiotowych informacji o głosowaniu i projektu uchwały doprowadziłoby do odmiennego wyniku głosowania.

Odnosząc się do kolejnego podniesionego przez powoda zarzutu, a mianowicie nieomówienia na zebraniu przepisów prawa dotyczących rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz jego twierdzenia, iż uchwała oraz protokół z zebrania są niezgodne z prawdą, Sąd Okręgowy podkreślił, że powód nie tylko nie wyjaśnił, które przepisy prawa ma na myśli, ale także nie wykazał związku między ich nieomówieniem, a faktem przyjęcia przez członków wspólnoty przedmiotowej uchwały i jej treści.

Zaprezentowany przez powoda zapis dźwiękowy zebrania wykazał wprawdzie rozbieżności między jego faktycznym przebiegiem, a złożonym protokołem w kwestii wyniku głosowania nad uchwałą o sposobie głosowania nad uchwałami według zasady jeden właściciel - jeden głos, jednakże okoliczność ta pozostaje bez wpływu na byt i skuteczność zaskarżonej uchwały.

Powód nie wykazał także, by przedstawiona przy pozwie w formie pisemnej uchwała nr (...) odbiegała w swojej treści od woli członków wspólnoty wyrażonej na zebraniu.

Sąd pierwszej instancji zwrócił także uwagę, że powód powoływał się na okoliczności uprzedniego ocieplenia budynku, wymiany grzejników i braku ich inwentaryzacji, z których starał się wywodzić, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie przedstawił jednak dowodów pozwalających na stanowcze ustalenie, jakiego rodzaju prace mające wpływ na gospodarkę ciepłą budynku i zużycie energii cieplnej przez poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej zostały wykonane.

Powód nie wykazał, by w stosunku do budynku przy ul. (...) w R. zachodziły okoliczności przewidziane treścią art. 5 ust. 3 i 4

prawa budowlanego, wymagające sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej. Nie złożył on także wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania, że przyjęte w uchwale współczynniki wyliczone zostały nieprawidłowo, sprzecznie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością lub, że ich zastosowanie prowadzi do wyników wadliwych, nie odpowiadających rzeczywistemu zapotrzebowaniu poszczególnych lokali na energię cieplną. Rozstrzygnięcie tej kwestii było tymczasem możliwe przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych.

Zdaniem tego Sądu nie są wystarczającymi w tym zakresie środkami dowodowymi przedstawione przez powoda na rozprawie w dniu 9 maja 2014 roku kopie rozliczeń kosztów dla użytkowników, tabelaryczne zestawienie uprzednio stosowanych współczynników, czy też rzuty poszczególnych kondygnacji budynku z naniesionymi przez powoda adnotacjami. Samodzielna ich interpretacja przez Sąd, bez odwołania się do wiadomości specjalnych, nie jest możliwa. Ewentualne zaś dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z urzędu naruszałoby zasadę bezstronności z uwagi na fakt, że obydwie strony procesu działały bez pomocy wykwalifikowanych pełnomocników.

W ocenie Sądu Okręgowego, wystarczającą przesłanką uchylenia uchwały nie jest też fakt, że po zastosowaniu współczynników nią przewidzianych wyliczono powodowi za sezon grzewczy 2012/2013 nadpłatę niższą o 147,12 złotych od wyliczonej w poprzednim roku. Nie każde bowiem naruszenie interesów właściciela lokalu upoważnia Sąd do ingerencji w wolę wspólnoty mieszkaniowej, wyrażoną w uchwale. Jest to zasadne jedynie wtedy, gdy zaskarżona uchwała nie znajduje uzasadnienia w obiektywnych przesłankach czy też różnicuje w sposób krzywdzący i bezpodstawny sytuację poszczególnych właścicieli, pozostając w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Ocena przesłanki sprzeczności uchwały z interesem właściciela lokalu powinna być zawsze dokonywana z uwzględnieniem faktu, że uchwały wspólnoty zazwyczaj muszą godzić sprzeczne interesy poszczególnych właścicieli lokali. Tymczasem zdaniem Sądu I instancji powód nie udowodnił stosownym wnioskiem dowodowym (tj. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego), że zastosowanie w przypadku jego lokalu współczynnika wynikającego z treści uchwały nie znajduje obiektywnych podstaw i prowadzi do nieuzasadnionego pogorszenia jego sytuacji względem sytuacji innych właścicieli lokali.

Odnosząc się do zarzutu, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem, bo działa wstecz, Sąd Okręgowy podkreślił, że kwestia ta winna być badana pod kątem prawidłowości wykonania zaskarżonej uchwały, a nie jej zgodności z prawem. Treść uchwały nie wskazywała, że będzie ona stosowana do rozliczenia kosztów ogrzewania z ubiegłych sezonów grzewczych. Zagadnienie to pozostaje poza kognicją Sądu w postępowaniu opartym na art. 25 ust. 1 u.w.l. Ustosunkowując się do kserokopii pisma nazwanego statutem Sąd podniósł, że w sprawie nie wykazano kiedy powstało, w jaki sposób, czy było stosowane, jaki miało charakter, a w szczególności nie wykazano, aby to była umowa właścicieli.

Z tych wszystkich względów, wobec niewykazania przez powoda przesłanek przemawiających za uchyleniem zaskarżonej uchwały, Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości.

Skarżący podniósł następujące zarzuty naruszenia:

- 1) art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie;
- 2) art. 217 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych powoda w postaci zdjęć oraz przepisów prawnych świadectwa energetycznego (odnośnie ciepła);
- 3) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez bezzasadne oddalenie powództwa.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr 5/ (...) z dnia 13 listopada 2013 roku i obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania za obie instancje; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne, dokonaną ocenę materiału dowodowego w tym kserokopii pisma nazwanego statutem, jak i rozważania prawne Sądu Okręgowego. Podniesione przez powoda zarzuty uznać należało za nietrafne, albowiem apelującemu nie udało się wykazać zasadności wytoczonego powództwa.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, ponieważ dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Nie zasługiwał na aprobatę Sądu drugiej instancji zarzut obrazy art. 217 § 1 k.p.c., który dotyczy postępowania stron, określając ich uprawnienia i obowiązki w postępowaniu dowodowym oraz nakłada na nie, między innymi obowiązek przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów w określonym czasie i pod określonymi rygorami procesowymi. Przepis ten nie odnosi się do sądu i nie określa jego uprawnień ani obowiązków, a zatem nie może być przez sąd naruszony. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (art. 207 § 6 k.p.c.).

Nie można zgodzić się z powodem, że Sąd pierwszej instancji bezzasadnie oddalił zgłoszone przez niego wnioski dowodowe w postaci zdjęć oraz przepisów prawnych świadectwa energetycznego (odnośnie ciepła).

W piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2014 roku powód wniósł o dopuszczenie dowodu nagrania z zebrania z dnia 13 listopada 2013 roku na okoliczność uchybień w trakcie zebrania wspólnoty; o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do przedłożenia pełnomocnictwa J. O., którym się posługuje oraz D. C., a nadto do załączenia kserokopii pisma z dnia 31 października 2013 roku, które wpłynęło do spółki od członków wspólnoty i odpowiedzi na to pismo. Skarżący domagał się także, aby zarząd Wspólnoty przedłożył rozliczenia kosztów dla użytkownika, które M. Polska przekazała dla każdego właściciela za rok rozliczeniowy 2011 – 2012 i za rok 2012 – 2013 w celu porównania poboru jednostek w danych lokalach przed i po ociepleniu w tych latach. Do pisma tego powód załączył kilka zdjęć budynku - przed ociepleniem i po ociepleniu (k. 110- 119).

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2014 roku (k. 124) Sąd Okręgowy zobowiązał stronę pozwaną do złożenia do akt sprawy pełnomocnictwa dla J. O. oraz D. C..

Sąd pierwszej instancji oddalił jedynie wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej lub zarządcy do złożenia indywidualnych rozliczeń ciepła za obydwa sezony grzewcze, wystawione dla każdego z właścicieli lokali. W pisemnych motywach uzasadniania Sąd Okręgowy podał, że powód wniósł o jego dopuszczenie na okoliczność porównania ilości zużytego ciepła w sezonie, kiedy budynek nie był ocieplony, a zima łagodniejsza z sezonem po ociepleniu budynku i przy ostrzejszej zimie, a także na okoliczność wykazania, kto na zmianie współczynników zyskał, a kto stracił. W ocenie Sądu pierwszej instancji dowód ten był nieprzydatny dla stwierdzenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Interpretacja danych wynikających z owych rozliczeń wymagałaby wiadomości specjalnych, powód zaś nie wystąpił z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, a dopuszczenie tego dowodu z urzędu byłoby nieuzasadnione z uwagi na zasadę bezstronności.

Powyższa konstatacja Sądu Okręgowego zasługiwała na aprobatę, albowiem zgodnie z treścią art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Z treści przywołanego przepisu wynika jedynie uprawnienie dla Sądu orzekającego do podjęcia inicjatywy dowodowej. Możliwość dopuszczenia przez Sąd dowodu niewskazanego przez strony nie oznacza jednak tego, co zdaje się umyka uwadze apelującej, że Sąd jest obowiązany zastąpić własnym działaniem bezczynność stron. Jedynie

w szczególnych sytuacjach procesowych o wyjątkowym charakterze sąd powinien skorzystać ze swego uprawnienia do podjęcia inicjatywy dowodowej. Działanie Sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron, skoro powołanie przez sąd dowodu z urzędu będzie korzystne z reguły dla jednej strony, a niekorzystne dla strony przeciwnej. Dlatego też słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, że w sytuacji, gdy żadna ze stron niniejszego sporu nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika to działanie przez sąd z urzędu mogłoby prowadzić do naruszenia zasady bezstronności.

Z akt sprawy nie wynika, żeby został oddalony jakikolwiek inny wniosek dowodowy zgłoszony przez powoda. Sąd Okręgowy podał, że pozostałe niewymienione w uzasadnieniu dokumenty i pisma zaprezentowane przez strony pozostawały bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wśród dokumentów tych są załączone przez powoda fotografie. Przepis art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Treść tego przepisu wskazuje zatem na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez Sąd określając, jakie fakty mają „zdatność” dowodową, a więc które zjawiska świata zewnętrznego, jakie okoliczności oraz stany i stosunki mogą być przedmiotem dowodzenia

w konkretnym procesie cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., sygn. akt II CKN 683/97, LEX nr 322007).

Ocena, które fakty mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie,

jest uzależniona od tego, jakie to są fakty, a także od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, którą zastosowano przy rozstrzygnięciu sprawy. Stan faktyczny w każdym postępowaniu jest oceniany w aspekcie przepisów prawa materialnego. Przepisy te wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane. Pisma prawa materialnego mają też decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r., sygn. akt I CKN 975/98, LEX nr 50825). Należy podnieść, że załączone do akt sprawy zdjęcia budynku nie mają istotnego znaczenia dla oceny zasadności wytoczonego powództwa.

Nie zasługiwał również na aprobatę Sądu drugiej instancji podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego apelujący nie zdołał w żaden sposób zakwestionować ani kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) określonych w powołanym art. 233 § 1 k.p.c. ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków.

W orzecznictwie wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Apelujący może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131).

Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. OSNP 2000 nr 19 poz. 732). Zatem powód powinien był wykazać w wywiedzonej apelacji, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, LEX nr 187124; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 1466/12).

Ocena dowodów prowadzi do zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Należy jednak zaakcentować, że prawidłowo ustalone fakty muszą być w sposób odpowiedni ocenione pod kątem prawa materialnego.

W wywiedzonej apelacji powód nie wskazał jednak, które dowody zostały jego zdaniem ocenione nieprawidłowo. Twierdzenia powoda, że Sąd Okręgowy w sposób nieprawidłowy dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie mogą stanowić wystarczającej podstawy dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Zaprezentowana przez apelującego argumentacja stanowi jedynie wyraz polemiki z trafnymi wnioskami, wywiedzionymi przez Sąd pierwszej instancji. Skarżący nie podał, jakie zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego zostały przez Sąd pierwszej instancji naruszone w sposób rażący.

Powód nie wskazał na tego rodzaju okoliczności, które mogłyby stanowić taki przejaw nielogiczności czy dowolności w ocenie dowodów, że naruszałyby art. 233 k.p.c. i w konsekwencji skutkowałyby błędnymi ustaleniami stanu faktycznego.

Przy prawidłowo ustalonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia nie zasługiwały na aprobatę przedstawiony przez skarżącego zarzut naruszenia prawa materialnego.

Materialnoprawną podstawę wniesienia powództwa stanowił art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć do Sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Możliwość zaskarżenia uchwał wspólnoty została zatem uregulowana w odmienny sposób niż ma to miejsce w ustawie z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1443), w której art. 42 stanowi, że uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna (§ 1). Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu, a każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały (§2 i 3).

Z powyższego wynika, że zaskarżenie uchwały trybie art. 25 ustawy o własności lokali powoduje, iż sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa jak i umową właścicieli lokali, ale również ocenia, czy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżącego. Niezgodność z prawem uchwały zaskarżonej w trybie ustawy o własności lokali może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Wytaczając powództwo, powód może zatem czynić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Należy jednakże podkreślić, że zarzuty formalne mogą natomiast stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Przepis art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali dotyczy porządku obrad zebrania właścicieli lokali, zgodnie z którym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Uregulowanie to jest zatem odmienne niż to przewidziane w art. 41 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi, że walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 stycznia 2014 r., sygn. akt V ACa 734/13, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 94/14, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II CSK 370/06, L.).

Dokonanie analizy treści obu tych przepisów prowadzi do wniosku, że w świetle ustawy o własności lokali zdolność zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwały nie jest uzależniona od umieszczenia w porządku obrad wszystkich kwestii, co do których istnieje potrzeba powzięcia uchwały.

Wobec tego, nie mogły odnieść oczekiwanego skutku zarzuty powoda, że porządek obrad nie obejmował informacji o podejmowaniu uchwały dotyczącej współczynników ciepła. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają tak rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu jak jest to przewidziane w prawie spółdzielczym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, opubl. OSNC 2004, nr 3, poz. 40; z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, opubl. OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132 i z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II CSK 370/06, L.). Nie można zatem uznać, żeby podjęcie przez zebranie właścicieli lokali uchwały w sprawie, która nie została ujęta w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę) miało stanowić samodzielną podstawę do jej uchylenia.

Z treści zaproszenia na zebranie wynika, że był przewidziany następujący porządek obrad: powołanie zarządu wspólnoty; ustosunkowanie się do uchwały z dnia 21 grudnia 2012 roku na wniosek mieszkańców wspólnoty; propozycji dotycząca wydatków składających się na koszty eksploatacji zarządu; propozycja dotycząca wykonania przeglądu pięcioletniego budynku; wolne wnioski; zakończenie zebrania (k. 9). Nie można przy tym pominąć, że z zapisu protokołu z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 13 listopada 2013 roku właściciele kilku lokali złożyli na początku zebrania prośbę o zmianę porządku obrad, co zostało przegłosowane większością głosów, a wystąpienie tej okoliczności przyznał sam powód (k. 85 i 86; k. 131 – 133 odwr.).

Przedmiotem zaskarżonej uchwały jest wprowadzenie nowej metody rozliczania centralnego ogrzewania na podstawie wyliczonego w dniu 30 sierpnia 2013 roku przez M. Polska współczynnika kosztów c.o. zależnych od położenia lokali. Uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenie kosztów c.o. od usytuowania lokali została podjęta przy 7 głosach „za”; 1 głos wstrzymał się; nie było głosów przeciw (k. 10). Powód był obecny na tym zebraniu. Głosowanie nad uchwałami odbywało się jawnie, przez podniesienie ręki, dlatego zarzuty powoda co do braku kart do głosowania są pozbawione uzasadnionych podstaw. Głosowanie było przeprowadzane według zasady, że jeden właściciel ma jeden głos. Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że kwestionowana przez powoda uchwała została podjęta większością głosów, skoro za jej przyjęciem opowiedziało się siedem głosów. Do odmiennego wniosku nie mogły przy tym prowadzić twierdzenia powoda kwestionujące fakt posiadania przez J. O. pełnomocnictwa. Gdyby nawet przyjąć, że istotnie nie miała ona pełnomocnictwa uprawniającego ją do głosowania w imieniu właścicielki lokalu, to przedmiotowa uchwała i tak zostałaby przyjęta większością głosów, jako że 6 właścicieli głosowało „za” tą uchwałą. Jeśli chodzi o pełnomocnictwo D. C. , to wobec osobistego udziału w zebraniu i w głosowaniach Burmistrza R. treść pełnomocnictwa pracownika Gminy nie miała znaczenia.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, na który składają się złożone przez strony dokumenty oraz ich zeznania nie można stwierdzić, żeby skarżona uchwała naruszała interesy powoda albo by była ona niezgodna z zasadami zarządzania nieruchomością.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że na wniosek członków Wspólnoty (k. 42), Zarządca, czyli Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. zwróciło się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z prośbą o dokonanie zmiany współczynników RM według metody tabelarycznej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.. Prośbę o zmianę współczynników motywowało tym, że te stosowane dotychczas są niewłaściwe w stosunku do położenia danego lokalu w budynku. Do pisma tego załączone zostały dokumenty, w tym charakterystyka budynku, w której zostało podane, że w latach 2006 i 2012 budynek był docieplony w ten sposób, że strona południowa styropian 6 cm, strona północna 4 cm, ściany szczytowe styropian 8 cm, a nadto lokal nr (...) położony na parterze jest ocieplony od strony piwnicy styropianem 8 cm (k. 35 - 37). Nie można pominąć, że już na zebraniu w dniu 18 lipca 2013 roku zostało zaproponowane, aby została dokonana zmiana rozliczenia ciepła za centralne ogrzewanie poprzez dokonanie przez M. wyliczeń właściwych współczynników korygujących na budynku. Powód, który był obecny na tym zebraniu, przychylił się do tej propozycji (k. 41).

Okoliczności podnoszone w apelacji, a dotyczące tego, że w trakcie zebrania poszczególne uchwały nie zostały omówione; nie zapoznano nikogo

z przepisami energetycznymi; nie poinformowano, że budynek nie posiada świadectwa energetycznego, jak również, że nie zostało wzięte pod uwagę to,

że budynek był ocieplony, pozostawały bez wpływu dla oceny zasadności wytoczonego w niniejszej sprawie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w sprawie zatwierdzenia współczynników kosztów c.o. zależnych od usytuowania lokali. Kwestia rzekomych zaniechań Wspólnoty Mieszkaniowej w tym zakresie nie stanowiła w istocie przedmiotu dowodzenia w niniejszej sprawie, na co słusznie zwrócił uwagę także Sąd pierwszej instancji.

Tymczasem, zdaniem Sądu drugiej instancji okoliczności, mające istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia, zostały w niniejszej sprawie w sposób dostateczny wyjaśnione. Nie można zatem przyjąć na gruncie omawianej sprawy, zachodziła konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego. Zgodnie zaś z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c.,

ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódzie spoczywał więc obowiązek udowodnienia w sposób pewny i niewątpliwy, że skarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli albo narusza jego interesy bądź jest sprzeczna z zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Apelujący nie przedstawił żadnych dowodów, pozwalających na potwierdzenie którejkolwiek z tych okoliczności. Skoro zatem w niniejszym postępowaniu skarżący nie sprostował spoczywającemu na nim ciężarowi dowodzenia, to sformułowane przezeń zarzuty zawarte w apelacji należało uznać za wyraz gołosłownej polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

W świetle powyższych okoliczności, Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powód nie wykazał, aby zaskarżona przez niego uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali bądź żeby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jego interesy.

Okoliczność tego rodzaju, że powód ponosi obecnie wyższe koszty c.o. niż dotychczas to miało miejsce, nie może przesądzać o zasadności wytoczonego powództwa. Nie może być też wątpliwości co do tego, że skoro stosowany przez ostatnie lata sposób rozliczania zużycia ciepła był postrzegany jako nieprawidłowy, to zwrócenie się przez Zarząd Wspólnoty do wyspecjalizowanej firmy o dokonanie zmiany współczynników (...) dla budynku przy ul. (...) w R., było uzasadnione. W konsekwencji należało zatem przyjąć, że w sprawie nie zostało wykazane, aby działania Wspólnoty nie były niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu.

Uznając, że powód nie wykazał niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, jak również tego, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej, jako niezasadną.