

Sygn. akt I ACa 480/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg
Sędziowie:	SA Ewelina Jokiel SO del. Mariusz Struski (spr.)
Protokolant:	staż. Jan Kotula

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. C. i S. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 8 marca 2013 r. sygn. akt XV C 710/12

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt IA Ca 480/13

UZASADNIENIE

Powód S. C. i J. C. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Powód S. C. i J. C. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w G. przy ul. (...) i Biurze Zarządu (...) ;,P.spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniosli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 14 listopada 2012r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G..

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

Pozwane Biuro Zarządu (...); P. spółka z organiczną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew także domagało się oddalenia powództwa w całości podnosząc min. na brak jego legitymacji procesowej biernej w procesie, ponieważ powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone wyłącznie przeciwko wspólnocie mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy w Gdańsku po połączeniu obu postępowań do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, wyrokiem z dnia 8 marca 2013r. sygn. akt XV C 710/12 w pkt 1 i 2 uwzględnił żądania pozwu p-ko pozwanej Wspólnocie zaś w pkt 4 oddalił pozew p-ko Biuro Zarządu (...); P. spółka z organiczną odpowiedzialnością z siedzibą w G., natomiast w pkt 3 i 5 orzekł o kosztach.

Sąd a quo wydanie wyroku poprzedził ustaleniami według, których powód S. C. i J. C. są właścicielami wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości budynkowej położonej w G. przy ul. (...). Ich udział w częściach nieruchomości wspólnej wynosi 15%. W nieruchomości jest siedem wyodrębnionych lokali.

W dniu 9 marca 2007r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. zawarła umowę o powierzenie (...) Biurze Zarządu (...) sp. z o.o. w G..

W grudniu 2010 r. doszło do zalania kilku mieszkań i zewnętrznej ściany budynku przy ul. (...) w G.. Wskutek tego zdarzenia poszkodowanymi zostali E. S., K. O., I. R.. Osoby te otrzymały odszkodowanie z tytułu odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości od ubezpieczyciela (...) SA

Zarząd pozwanej postanowił po uzgodnieniu z J. Ż. o zwiększeniu ogrzewania tych mieszkań celem ich wysuszenia. W związku z tym ustnie postanowiono, iż w sezonie grzewczym 2010/2011 rozliczenia centralnego ogrzewania nie będą dokonywane w oparciu o odczyty liczników lecz w oparciu o powierzchnię mieszkań. Uchwała taka miała być podjęta na zebraniu w marcu 2011

Właściciele poszczególnych lokali w nieruchomości leżącej przy ul. (...) w G. zawiadomieniami z dnia 2 marca 2011 r. zostali poinformowani o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało się odbyć w dniu 10 marca 2011 r. Ponadto przedstawiono proponowany porządek zebrania, na które miało składać się ze sprawozdania zarządcy z działalności za rok 2010, podjęcia uchwały w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium za rok 2010, przedstawienia stanu technicznego budynku i potrzeb remontowych, uchwalenia rocznego planu gospodarczego dla nieruchomości na rok 2011 i opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz wolnych wniosków.

W zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 10 marca 2011 r. uczestniczyli właściciele, których łączne udziały wynosiły 64% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotem obrad nie była kwestia podjęcia uchwały w przedmiocie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

W dniu 10 marca 2011 r. została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała następującej treści:

„W sprawie zmiany rozliczenia Centralnego Ogrzewania za okres 06.2010 - 12.2010 i 01.2011 - 05.2011. Wspólnota Mieszkaniowa decyduje o rezygnacji z rozliczenia kosztów zużycia Centralnego Ogrzewania przez firmę (...). Rozliczenie kosztów Centralnego Ogrzewania nastąpi według metrów kwadratowych powierzchni lokalu.”

Podpisy w kwestii przyjęcia uchwały były zbierane przez członka zarządu pozwanej E. S..

Strona powodowa zapoznała się z treścią uchwały w dniu 23 lipca 2011 r.

Członek Wspólnoty Mieszkaniowej pozwanej O. K. upoważniła K. O. do podpisania uchwał w jej imieniu. Upoważnieniem z dnia 27 stycznia 2011 r. I. R. upoważniła L. K. do reprezentowania swojej osoby przed wszystkimi urzędami i instytucjami oraz do odbioru korespondencji.

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w G. postanowiła wstrzymać realizację uchwały nr (...) r. z dnia 10 marca 2011 r. do czasu, gdy znane będą dokładne wyniki rozliczenia według powierzchni lokali oraz według odczytu podzielników ciepła.

Uchwałą nr (...) z dnia 14 listopada 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. postanowiła zrezygnować z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2010/2011 według wskazań podzielników ciepła. W punkcie drugim postanowiono rozliczyć koszty centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym w 2010/2011 według powierzchni poszczególnych lokali, integralną częścią uchwały jest załącznik uzasadniający jej treść. W uzasadnieniu wskazano, iż powodem podjęcia uchwały było zdarzenie z grudnia 2010 r. W wyniku awarii orywnowania nieruchomości w okresie zimowym doszło do zalania części wspólnych nieruchomości – ściany zewnętrznej nieruchomości. W wyniku tego zdarzenia właściciele lokali sąsiadujących z zalaną ścianą zostali zobligowani do zwiększenia ogrzewania w swoich lokalach celem osuszenia ściany stanowiącą część wspólną nieruchomości. Zabieg ogrzewania i wysuszenia części wspólnej był konieczny, aby nie doprowadzić do dalszych uszkodzeń części wspólnych. Aby ograniczyć dodatkowe koszty ogrzewania części wspólnej ponoszone przez właścicieli lokali sąsiadujący z zalaną ścianą, podjęto decyzję, iż w tych kosztach powinni partycypować wszyscy współwłaściciele. W obliczu braku możliwości obliczenia wielkości dodatkowych kosztów ogrzewania części wspólnych, podjęto decyzję by w całościowe koszty centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2010/2011 rozliczyć w odniesieniu do powierzchni lokali. Według uchwały obowiązujący system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników ciepła byłby krzywdzący dla wszystkich tych właścicieli, których zużycie ciepła było zwiększone ze względu na konieczność osuszania części wspólnych oraz faworyzowałby osoby, które nie musiały osuszać wspólnej ściany.

Strona powodowa została poinformowana o podjęciu uchwały nr (...) najpierw drogą telefoniczną przez Biuro Zarządu (...). Następnie zostało wysłane pod koniec grudnia 2011 r. pismo wraz z uchwałą, nr (...).

Żadna z dwóch zaskarżonych uchwał nie została przedstawiona do podpisu przez członków Zarządu pozwanej. Zarząd zlecił zarządcy (...) spółce (...) aby ta kontaktowała się ze stroną powodową i przedstawiała projekty uchwał do podpisu. W wyniku podjęcia tych uchwał właściciele poszczególnych lokali – nie będący poszkodowanymi w wyniku zdarzenia z grudnia 2011 r. - będą musieli ponosić wyższe opłaty tytułem kosztów rozliczenia ciepła, niż to wynika z ich faktycznego zużycia. S. C. i J. C. będą ponosić koszty o około 700 zł wyższe niż w przypadku, gdyby koszty centralnego ogrzewania były uiszczane na dotychczasowych warunkach. Wzrost kosztów ogrzewania zalanych mieszkań w stosunku do lat ubiegłych wzrósł o około 400 zł. na cały sezon grzewczy.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił zasadniczo w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy bazując w szczególności na dokumentach prywatnych. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę, ponieważ nie znalazł podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c, z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto w toku sprawy strony nie kwestionowały ich prawdziwości. Sąd meriti wskazał nadto, że stan faktyczny pomiędzy stronami postępowania nie był sporny. Tylko okoliczności dotyczące przyczyn zalania lokali oraz ściany zewnętrznej budynku w związku z zdarzeniem z grudnia 2010 r. pozostawały pomiędzy stronami sporne. Strona powodowa stała na stanowisku, iż do zalania ściany doszło w wyniku zaniedbań ze strony zarządcy nieruchomości z uwagi na wadliwe odśnieżanie dachu oraz wadliwą izolację dachu. Ponadto wpływ na to miało również kilkuletnie oblodzenie rynny przyległej do ściany budynku. Natomiast strona pozwana stała na stanowisku, że do zalania doszło w wyniku awarii orywnowania., które miało miejsce w grudniu 2010 r. Niemniej, w ocenie Sądu Okręgowego, badanie przyczyny tego zdarzenia nie było konieczne, albowiem nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd w swych rozważaniach skupił się na okolicznościach dotyczących skutków tego zdarzenia i w konsekwencji przyczyn, dla których zostały podjęte zaskarżone uchwały oraz ich zasadności i zgodności z przepisami prawa.

Sąd dał także wiarę zeznaniom strony powodowej w zakresie własności oraz konieczności przeprowadzenia remontu przy przedmiotowej nieruchomości. Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom powódki w zakresie cofnięcia uchwały i jej interpretacji. Wzrost wiarygodności Sąd przyznał również zeznaniom złożonym przez członka zarządu pozwanej. Na

ich podstawie Sąd ustalił intencje pozwanej Wspólnoty odnośnie przyczyn zmiany sposobu rozliczenia centralnego ogrzewania.

Sąd a quo rozważając podstawę prawną wyroku stwierdził, że żądania powodów zasługują na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Dz. U. 2000 r. nr 80 poz. 803 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z urnową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ocenie Sądu, nie może budzić wątpliwości, iż termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 1a jest terminem zawitym prawa materialnego, który w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powództwo o uchylenie uchwały można skierować jedynie przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. W związku z powyższym tylko ona jest legitymowana biernie do udziału w postępowaniu zainicjowanym wniesieniem pozwu o uchylenie uchwały. Tym samym powództwo skierowane przeciwko Biuru Zarządu (...) sp. z o.o. G. należało oddalić.

Uznając roszczenie p-ko pozwanej Wspólnocie, Sąd nie podzielił wszystkich zarzutów strony powodowej zgłaszanych w pozwie wniesionym w niniejszej sprawie co do treści uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2011 r. oraz w pozwie z dnia 13 lutego 2012 r. co do treści uchwały nr (...).

W ocenie Sądu uchwała nr (...) i (...) nie jest niezgodna z prawem energetycznym. Uchwały nie naruszają art. 45a ust.8 ustawy prawo energetyczne. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczeń całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4 w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń oddaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust 2. w terminie 14 dni od dnia wprowadzenia do stosowania.

Sąd Okręgowy podniósł, że w oparciu o powyższe regulacje wynika, iż zarządca budynku decyduje o tym, czy rozliczenie centralnego ogrzewania powinno następować przy zastosowaniu ciepłomierzy, czy podzielnika ciepła. Podzielnik ciepła znajdujące się w poszczególnych lokalach służą jedynie do rejestrowania ciepła oddawanego przez grzejniki zainstalowane w lokalach, a wynikiem odczytów nie przyporządkowuje się fizycznych jednostek zużywanego ciepła. Natomiast do rozliczeń z dostawcą ciepła służy ciepłomierz, jako układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do obrotu przez odpowiednie przepisy. Ciepłomierz zainstalowany jest w węźle cieplnym w budynku, na granicy, z wewnętrzną instalacją CO. stanowiącą już własność Wspólnoty Mieszkaniowej. Ze względu na to, iż urządzenia centralnego ogrzewania służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system grzewczy są objęte współwłasnością przymusową właścicieli lokali stroną umowy sprzedaży ciepła może być w tym przypadku podmiot reprezentujący właścicieli lokali. Podmiotem tym jest Wspólnota Mieszkaniowa, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywanym. Tak więc Wspólnota działa w imieniu własnym, ale na rzecz współwłaścicieli. W związku z tym spoczywa na niej wynikający z art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego obowiązek rozliczania na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła. W związku z powyższym to Wspólnota Mieszkaniowa poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały określa jaki typ rozliczenia centralnego ogrzewania

będzie najbardziej korzystny. Wspólnota musi mieć przy tym na względzie, aby przyjęty sposób rozliczenia stymulował energooszczędne zachowania oraz zapewniał ustalanie opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Natomiast wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła.

Według Sądu I instancji, mając powyższe na uwadze, nie sposób zgodzić się z argumentacją strony powodowej jakoby pozwana Wspólnota miała obowiązek rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wyłącznie poprzez wskazania poszczególnych podzielników ciepła znajdujących się w lokalach. W obowiązujących przepisach nie ma zawartych przeciwwskazań co tego aby rozliczenie centralnego ogrzewania mogło nastąpić w oparciu powierzchnię poszczególnych lokali.

W ocenie Sądu I instancji, zaskarżone uchwały nie naruszają także przepisu art. 23 ustawy

o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Sąd zauważył także, iż zgodnie z art. 32 ustawy o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

W opinii Sądu a quo, z dokonanych ustaleń wynika, że powodowie nie zostali we właściwy sposób powiadomieni o zebraniu, jak też i nie poinformowano ich o podjętych uchwałach. Sąd jednak uznał, że uchybienie wymogom proceduralnym nie zawsze oznacza nieważność zaskarżonej uchwały. Dlatego w niniejszym postępowaniu, skoro nie zostało wykazane, że w razie dochowania obowiązku przedstawienia powodom do podpisu uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów ich treść byłaby inna, to uchybienie powyższe nie miało wpływu na treść uchwał. Jednocześnie za bezzasadny Sąd uznał zarzut strony powodowej w zakresie oddawania głosów przez K. O. za O. K. oraz E. K. za P. i I. R.. Sąd wskazał, iż właściciel lokalu może ustanowić pełnomocnika do wszystkich spraw związanych z jego relacjami ze Wspólnotą (np. odbierania pism od zarządu, wnoszenia opłat) jak i do głosowania nad uchwałami. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą, wynikającą z art. 95 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela. Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela (pełnomocnika) w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego (mocodawcy). Ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać tylko z ustawy albo z właściwości czynności prawnej. Jedno z nich wprowadza art. 108 k.c., który stanowi, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo, że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy, przepis ten ma zastosowanie także w przypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony. Zasadniczo nie ma natomiast przeszkód, by właściciel lokalu udzielił pełnomocnictwa osobie trzeciej: najemcy lokalu, właścicielowi innego lokalu, zarządcy innej nieruchomości. Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, że osoby działające jako pełnomocnicy poszczególnych właścicieli lokali skutecznie podjęli głos pod zaskarżonymi uchwałami, a więc ich głosy były ważne w imieniu mocodawców.

W ocenie Sądu I instancji zaskarżone uchwały naruszają jednak interes strony powodowej.

Sąd meriti, stwierdził, że powodowie jako właściciele lokalu winni ponosić koszty centralnego ogrzewania jedynie w wysokości, jaka wynika z ich faktycznego zużycia ciepła w zajmowanym lokalu. Sposób rozliczenia centralnego ogrzewania musi stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła w danym lokalu mieszkalnym tak, aby wysokość uiszczanych przez poszczególnych właścicieli opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę ciepła kosztów. W konsekwencji Sąd uznał, że przyjęte w zaskarżonej uchwale rozwiązanie stanowi naruszenie uzasadnionego interesu powodów, którzy w związku z podjętą uchwałą zobligowani byłiby ponosić koszty centralnego ogrzewania w wyższej wysokości, pomimo, że obiektywnie przedmiotowe koszty winny być niższe - na co wskazywałyby odczyty z podzielników ciepła. Oczywiście Sąd miał na uwadze, że prawa i obowiązki właścicieli są równe, lecz nie można tego utożsamiać z obciążeniem wszystkich właścicieli lokali obowiązkiem uiszczenia kosztów związanych z dostarczeniem ciepła, jeżeli faktycznie kosztów tych nie wytworzyli. Działania takie są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu i współzycia społecznego, albowiem rozliczenie takie stanowi oderwanie od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Reasumując, Sąd I instancji uznał, że jeżeli nie ma uzasadnionych podstaw co do zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, to właściciele, którzy mieszkają powinni opłacać koszty utrzymania swojej własności jedynie w takim zakresie w jakim wynika to z podzielników ciepła instalowanych w poszczególnych mieszkaniach. Rozwiązanie takie stanowi realizację zasad wskazanych wyżej. Jednocześnie w ocenie Sądu nie może ulegać wątpliwości, że podejmowane zmiany nie powinny być korzystniejsze dla pewnej kategorii właścicieli - w tym wypadku właścicieli lokali, którzy dokonywali osuszania zalanych pomieszczeń. Tym samym działanie takie nie zasługuje na ochronę i stanowi istotne naruszenie interesów innych właścicieli będących członkami poznanej Wspólnoty.

W opinii Sądu a quo, zaskarżone uchwały naruszają również zasadę prawidłowego zarządu. Sąd nie negując potrzeby i słuszności naprawienia szkody wyrządzonej poprzez zalanie mieszkań i ściany w wyniku zdarzenia z grudnia 2011 r. wskazał jednocześnie, że działaniom podjętym przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową brak było niezwłoczności w podejmowaniu kroków zaradczych po przedmiotowym zdarzeniu. Nadto należało podjąć odpowiednie kroki, aby w sposób racjonalny, szybki i skuteczny dokonać osuszenia zalanych pomieszczeń. W ocenie Sądu I instancji przyjęty sposób likwidacji szkody nie był zasadny w okolicznościach przedmiotowej sprawy. Pozwana mogła powierzyć dokonanie czynności niezbędnych do ususzenia mieszkań odpowiedniemu przedsiębiorstwu lub wynająć albo zakupić odpowiedni profesjonalny sprzęt do tego celu. Powstałe w ten sposób koszty pozwana mogła pokryć ze środków ulokowanych na koncie funduszu remontowego lub zwiększyć kwotę pobieranych opłat na ten fundusz. Ponadto pozwana swoje działania odnośnie podjęcia spornych uchwał podejmowała opieszale. Jeżeli uznano, iż taki sposób naprawienia szkody będzie najbardziej korzystny, to należało niezwłocznie podjąć odpowiednią uchwałę w tym zakresie. Z okoliczności sprawy wynika, że tak się nie stało. Poza tym przyjęcie zaskarżonych uchwał stanowi naruszenie zasady prawidłowego zarządu tym bardziej, że poszkodowani w wyniku zdarzenia z grudnia 2011 r. uzyskali odpowiednie odszkodowanie od ubezpieczyciela zarządcy nieruchomości.

O kosztach procesu w zakresie relacji powodowie - pozwana Wspólnota, Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec powyższego, Sąd zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanej zwrot opłat sądowych od pozwów w kwocie 400 zł.

Apelację od powyższego wyroku w pkt 1, 2 i 3 wywiodła pozwana Wspólnota, która wyrokowi w tym zakresie zarzuciła

1/ naruszenie przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. 13 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niezastosowanie art. 5 k.c. w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 25 ust. 1 wskazanej ustawy i uznanie, iż roszczenie powoda jest zgodne z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, a zatem nie stanowi nadużycia prawa

21 naruszenie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 233 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz dokonanie w sposób dowolny i nie znajdujący oparcia w zebranych materiale dowodowym sprawy następujących ustaleń: 3/ uznanie, iż zaskarżone uchwały naruszają interes prawny powodów,

4/ przyjęcie, iż zaskarżone uchwały są korzystniejsze jedynie dla tych właścicieli lokali, którzy dokonywali osuszenia zalanych pomieszczeń,

5/ ustalenie, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu,

6/ naruszenie przepisu art. 233 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz dokonanie w sposób dowolny i nie znajdujący oparcia w zebranych materiale dowodowym sprawy następujących ustaleń:

7/ uznanie, iż poszkodowani z tytułu zalania wobec awarii orywnowania budynku otrzymali odpowiednie odszkodowanie,

8/ ustalenie, iż wzrost kosztów ogrzewania zalanych mieszkań w stosunku do lat ubiegłych wzrósł o około 400 zł na cały sezon grzewczy,

9/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie w sprawie i nie odniesienie się przez Sąd I instancji w sporządzonym uzasadnieniu do zeznań stron co do utrzymywania przez powodów swojego lokalu w nienależytym stanie poprzez jego „niedogrzanie”, brak woli uczestniczenia przez powodów w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, faktu korzystania przez powodów ze swojego lokalu w sposób utrudniający korzystanie z lokali przez innych mieszkańców oraz brak woli współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra,

10/ naruszenie przepisów art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie art. 278 § 1 k.p.c. w sprawie i ustalenie okoliczności, wymagających wiadomości specjalnych, bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w sposób nieznajdujący oparcia w zebranych materiale dowodowym sprawy.

W związku z powyższym, apelująca wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa powodów o uchylenie uchwał nr (...) oraz nr (...), o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, z uwzględnieniem postępowania apelacyjnego. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, z ostrożności procesowej, domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa oraz osuszania budynków na okoliczność zasadności zastosowania zwiększonego ogrzewania zalanych pomieszczeń w połączeniu z intensywnym ich wietrzeniem jako sposobu uniknięcia konsekwencji, związanych z zalaniem ściany budynku przy ul. (...), a także na okoliczność wpływu „niedogrzanego” lokalu na zamieszkane lokale sąsiednie, przy założeniu temperaturowych różnic pomiędzy wskazanymi lokalami, oscylującymi od 16 do 18 stopni C. w mieszkaniu „niedogrzanym” do 21-22 stopni C. w mieszkaniach sąsiadujących oraz kosztów z tym związanych, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację żądała jej oddalenia jako bezzasadnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja pozwanej Wspólnoty jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i uznając je za własne, czyni z nich podstawą faktyczną swoich rozważań. Nie istniała jednocześnie podstawa do rozważenia poszerzenia materiału dowodowego o przedstawiony wniosek dowodowy w apelacji, a to z powodu regulacji przepisu art. 381 k.p.c, zgodnie z którą Sąd II instancji może pominać nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie pojawiła się później. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wnioski o

powołanie biegłego mógł zostać podniesiony przed Sądem a quo, zaś strona wnosząc o jego przeprowadzenie na etapie apelacji nie usprawiedliwiła potrzeby jego zgłoszenia dopiero na tym etapie postępowania. Z tych racji pominięto wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa oraz osuszania budynków na okoliczność zasadności zastosowania zwiększonego ogrzewania zalanych pomieszczeń w połączeniu z intensywnym ich wietrzeniem jako sposobu uniknięcia konsekwencji, związanych z zalaniem ściany budynku przy ul. (...), a także na okoliczność wpływu „niedogrzanego” lokalu na zamieszkane lokale sąsiednie. Ponadto rozważając związany z tym wnioskiem zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia przepisu art. 233 § 2 k.p.c. nie sposób nie przyjąć za prawidłowe ustaleń Sądu I instancji w zakresie w jakim stwierdzono, że w wyniku podjęcia zaskarżonych uchwał właściciele lokali nie będący poszkodowanymi w wyniku zdarzenia z grudnia 2011 r. będą musieli ponosić wyższe opłaty tytułem kosztów rozliczenia ciepła niż wynikałoby to z faktycznego jego zużycia oraz, że wzrost kosztów utrzymania zalanych mieszkań w stosunku do lat ubiegłych wzrósł o około 400 zł. za cały sezon grzewczy.

W przekonaniu Sądu II instancji podkreślenia wymaga, że ustalenia te poczyniono na podstawie rozliczenia indywidualnego z k. 88 i arkusza nr 1 k. 90 oraz w oparciu o zeznania stron, w tym członka zarządu pozwanej Wspólnoty. Do wiarygodności tych dowodów odniósł się Sąd I instancji w sposób pozytywny, nie znajdując okoliczności na podstawie, których nie można by im nie dać wiary. Z tą oceną należy się zgodzić, gdyż apelacja nie dostarczyła argumentacji p-ko tego rodzaju konkluzji. Ponadto zarzut formalnoprawny naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów jest o tyle nieskuteczny, ponieważ gdy chodzi o zarzut tego rodzaju, dotyka on normy określającej Sądowi granice oceny zebranego materiału dowodowego. Przypomnieć więc należy, że do naruszenia tego rodzaju mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżąca wykazała uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. SN w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176). Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz dokonana przez niego ocena prawna tych okoliczności, w ocenie Sądu Apelacyjnego takich reguł nie wykracza. Sąd meriti dokonując ustaleń faktycznych oparł się na dokumentach, których jak słusznie zauważył, autentyczności żadna ze stron nie zakwestionowała, a nadto na zeznaniach stron, które miał prawo ocenić w korelacji do pozostałego materiału dowodowego.

Jednocześnie w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, przy ocenie zgodności zaskarżonych uchwał z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomościami i interesami powodów, jako skarżących przedmiotem zaskarżonych uchwał stwierdzić należy w istocie nie było wcale ustalenie zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz zasad rozliczania takich kosztów za określony czas, które odnosiły się bezpośrednio do kosztów utrzymania poszczególnych lokali. Nie chodziło więc o koszty odnoszące się do nieruchomości wspólnej, czyli takich części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali. Okoliczność ta przemawia za przyznaniem większego znaczenia indywidualnemu interesowi majątkowemu powodów jako właścicieli odrębnego lokalu, który wyraża się w obciążeniu ich jedynie takimi kosztami, które wiążą się z korzystaniem z ich lokalu. Inaczej mówiąc powodowie mają interes w tym, aby płacić jedynie za siebie, a nie za właścicieli innych wyodrębnionych lokali.

Oczywiście żaden przepis prawa nie pozbawia właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową prawa podejmowania uchwał, które zmieniałyby lub uchylałyby uchwały podjęte wcześniej, gdyż uchwałom wspólnot nie przysługuje atrybut prawomocności formalnej ani materialnej. Każda uchwała właścicieli lokali nawet taka, która podlegała już wykonywaniu, może zostać przez właścicieli zmieniona. Nie mniej w sprawie niniejszej zaskarżone uchwały dotyczyły rozwiązania problemu, który jak słusznie zauważył Sąd I instancji, winien zostać rozstrzygnięty o wiele wcześniej niż kilka miesięcy po zdarzeniu. Nadto w opinii Sądu II instancji, nadto w trybie rozważenia podjęcia uchwały o sposobie zapobieżenia skutkom zalania przez zastosowanie innych metod wraz z wykorzystaniem funduszu remontowego służącego do takich sytuacji lub zwiększenia obciążeń na ten fundusz, gdyby istniejące środki okazały się niewystarczające dla pokrycia takich kosztów. Tak się jednak w sprawie nie stało.

Ponadto nie można nie zauważyć, że p-ko zaskarżonym uchwałom przeciwne są również zasady współżycia społecznego, skoro właściciele lokali dotkniętych zalaniem skorzystali z odszkodowania uzyskanego z ubezpieczenia zarządcy Wspólnoty w kwotach zbliżonych do dodatkowych kosztów związanych z dodatkowym ogrzewaniem w sezonie 2010/2011 lub znacznie ich przewyższającym (por. k. 154-156 akt). Nadto rozważając wykorzystanie

odszkodowania od ubezpieczyciela zarządcy, gdyby doszło do skorzystania z innych metod osuszania części wspólnych budynku niż te zastosowane przez część współwłaścicieli, to można było rozważać domaganie się zwiększenia wysokości takiego odszkodowania, właśnie o wydatki związane z innymi sposobami osuszania.

Reasumując ustalenia i rozważania Sądu a quo są prawidłowe, właściwie też oceniły zarzuty strony powodowej z punktu widzenia art. 25 ustawy o własności lokali. Tym samym apelacja pozwanej Wspólnoty zarzucająca zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego, jako polemiczna z prawidłowym stanowiskiem Sądu Okręgowego, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie ma również wątpliwości, że argumenty apelacji odnoszące się do zarzutu niewłaściwego zastosowania i nie odniesienia się w sprawie przez Sąd I instancji do zeznań stron w kwestii utrzymywania przez powodów swojego lokalu w nienależytym stanie poprzez jego „niedogrzenie”, brak woli uczestniczenia przez powodów w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, faktu korzystania przez powodów ze swojego lokalu w sposób utrudniający korzystanie z lokali przez innych mieszkańców oraz brak woli współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra, a więc naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 13 i 25 ustawy o własności lokali w istocie nie dotyczą problematyki zaskarżonych uchwał, ponieważ wątpliwości te nie stanowiły uzasadnienia dla podjęcia zaskarżonych uchwał. Pomijając, że zmieniony tymi uchwałami sposób rozliczania ciepła za sezon 2010 i 2011 dotyczył regulacji trwającej w pozwanej Wspólnocie od kilku lat, argumenty apelacji podnoszone obecnie przez pozwaną mogą co najwyżej stać się przedmiotem rozważenia podjęcia decyzji o zmianie sposobu rozliczenia ciepła u pozwanej przy zastosowaniu nowego obiektywnego sposobu jego rozliczenia, jakim mogłoby stać się odesłanie np. do powierzchni mieszkaniowej poszczególnych wyodrębnionych we Wspólnocie lokali. Dla wyniku obecnego postępowania takie rozważania nie mają jednak znaczenia. Stąd pominięcie również stanowiska powodów wyrażonego na posiedzeniu apelacyjnym, nawiązującego do nowej uchwały pozwanej Wspólnoty, podjętej już po wydaniu zaskarżonego wyroku przez Sąd I instancji.

Kierując się powyższymi racjami, Sąd Apelacyjny w Gdańsku orzekł więc o oddaleniu apelacji (art. 385 k.p.c.)