

Sygn. akt I ACa 1479/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Sędziowie: SSA Wincenty Ślawnski (spr.)

del. SSO Iwona Jamróz - Zdziubany

Protokolant: st. sekr. sąd. Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) nad B. Numer 6 w K.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 14 lipca 2014 r. sygn. akt I C 331/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) nad B. Numer 6 w K. kwotę 241 (dwieście czterdzieści jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1479/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 lipca 2014 roku wydanym w sprawie

z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...)

w B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Bohaterów Walk nad B. w K. o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że Wspólnotę Mieszkaniową (...) Bohaterów Walk nad B. nr 6 w K. tworzy 11 właścicieli. Do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej należy 8 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. Ze 116.760 udziałów w nieruchomości do strony powodowej należy 61.304 udziałów. Budynek ma 5 kondygnacji. W lokalach nie ma zamontowanych ciepłomierzy. Ciepłomierz zainstalowany jest w węźle cieplnym.

Usługi z zakresu zarządzania nieruchomością, w tym z zakresu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, wykonuje na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Na zebraniu właścicieli lokali pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 28 lutego 2013 roku podjęto uchwałę Nr 4/2013 w sprawie zatwierdzenia treści Statutu Wspólnoty mieszkaniowej oraz Regulaminu rozliczania kosztów za zużytą energię cieplną w budynku wielorodzinnym i Regulaminu rozliczania kosztów za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków z budynku wielorodzinnego. Zgodnie z § 47 ust. 1 pkt 1 Statutu, Wspólnota Mieszkaniowa miała prowadzić

z właścicielami lokali rozliczenia kosztów utrzymania poszczególnych lokali w zakresie rozliczeń mediów, w tym centralnego ogrzewania według powierzchni ogrzewanej /użytkowej/. W trakcie zebrania podjęto także uchwałę Nr 5/2013 w sprawie ustalenia wysokości stawek rozliczeniowych za dostarczone media, w której m.in. ustalono stawkę rozliczeniową za centralne ogrzewanie /zaliczka/ w wysokości 3,15 złotych/m² powierzchni ogrzewanej na miesiąc. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za jej przyjęciem głosowało 7 właścicieli lokali.

Na zebraniu w dniu 4 października 2013 roku podjęto uchwałę Nr 6/2013 w sprawie zmiany w treści uchwały Nr 5/2013 z dnia 28 lutego 2013 roku

w sprawie ustalenia wysokości stawek rozliczeniowych za dostarczone media oraz zmiany w treści § 47 Statutu Wspólnoty mieszkaniowej. Na podstawie tej uchwały zmieniono § 1 ust. a uchwały Nr 5/2013, który otrzymał następujące brzmienie: „a/ centralne ogrzewanie /zaliczka/ 1,45 złotych/m² kubatury budynku na miesiąc”, oraz wprowadzono zmianę w treści § 47 ust. 1 pkt 1 Statutu Wspólnoty mieszkaniowej, który otrzymał brzmienie „1/ centralnego ogrzewania według kubatury ogrzewanej budynku”. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2013 roku.

Konieczność zmiany przyjętego sposobu ustalania zaliczki uzasadniono tym, że pomieszczenia wchodzące w skład dawnej placówki handlowej będące własnością Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w sposób szczególny wpływają na zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania. Lokal ten posiada witrynę na całej długości ściany wschodniej wykonaną z konstrukcji stalowych wypełnionych pojedynczym szkłem. Ponadto wysokość tych pomieszczeń znacznie przekracza wysokość wszystkich pozostałych pomieszczeń mieszkalnych. Na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie 38.273 udziałów w nieruchomości wspólnej przeprowadzono głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem uchwały głosowało 7 właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. Przedstawiciel strony powodowej nie był obecny na zebraniu.

Na powyższym zebraniu przedstawiono także zestawienie powierzchni i kubatury ogrzewanej budynku sporządzone przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. inż. J. P. oraz przez Główną Księgową mgr A. M.. J. P., wraz z jednym członkiem Zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, dokonali pomiaru wysokości kilku lokali mieszkalnych. W większości lokali wysokość wynosiła około 2,45 m, w zestawieniu przyjęli uśrednioną dla wszystkich lokali wysokość 2,45 m. Dokonano pomiaru również w lokalu użytkowym należącym do strony powodowej. Ustalono, że na powierzchni 92,34 m² wynosi ona 2,9 m, na powierzchni 3,87 m² – 3,10 m, zaś na powierzchni 86,15 m² – 4,00 m. Łącznie kubatura ogrzewana lokali wyniosła 2.753,81 m³, z czego 1.553,26 przypadała na lokale należące do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Pismem z dnia 24 października 2013 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie zgodziła się z przyjętym w uchwale Nr 6/2013 sposobem rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania według podanej kubatury budynku i wniosła o anulowanie uchwały. Strona powodowa podniosła, że wykonana inwentaryzacja nie uwzględnia kubatury poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, zaś załączone zestawienie nie może być dokumentem wiążącym. Ponadto wskazała ona na nieścisłości

w wymiarze wysokości lokali mieszkalnych, która powinna wynosić 2,5 m, nie zaś 2,45 m. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zaproponowała wykonanie audytu energetycznego przez uprawnionego audytora, który uwzględni

powierzchnię użytkową, kubaturę lokali mieszkalnych i użytkowych, współczynnik przenikania ciepła dla każdej przegrody budowanej indywidualnie, usytuowanie pomieszczeń od stron świata, usytuowanie lokalu na kondygnacji budynku, ilość i grubość ścian zewnętrznych, ilość i powierzchnie otworów okiennych i drzwiowych.

W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko zawarte w zaskarżonej uchwale. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Bohaterów Walk nad B. w K. podniosła, że przedstawione w zestawieniu dane dotyczące wysokości zostały ustalone w drodze pomiarów wykonanych we wrześniu 2013 roku. Uzyskane wyniki odbiegają od danych zawartych w dokumentacji budynku, co wynika między innymi z błędów wykonawczych z okresu budowy oraz dokonywanych przez lokatorów remontów, i wahają się w przedziale od 2,43 do 2,51 m, przy czym większość pozostaje poniżej 2.50 m. Zdaniem Wspólnoty Mieszkaniowej wykonanie audytu jest nieuzasadnione, dlatego że tylko teoretycznie określi on zapotrzebowanie na energię cieplną, nie uwzględni natomiast przyzwyczajień i sposobu użytkowania energii przez poszczególnych mieszkańców, a dodatkowo audyt wykaże wady lokalu użytkowego, które bezpośrednio wpływają na ilość niezbędnej do ogrzania lokalu energii tj. brak warstwy dociepleniowej stropu nad częścią lokalu wysuniętą poza obrys budynku, powierzchnię i stan techniczny metalowej stolarki okiennej, rodzaj i stan techniczny elementów grzejnych lokalu. Ponadto wykonanie audytu będzie się wiązało ze znacznymi kosztami, co uniemożliwi wykonanie szeregu prac remontowych w budynku. Zaproponowano dokonanie komisyjnych pomiarów poszczególnych pomieszczeń z udziałem przedstawiciela Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, do których ostatecznie nie doszło.

Pomieszczenia użytkowe należące do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej znajdują się na parterze budynku. Lokal oznaczony jako „sklep” znajduje się poza obrysem bryły budynku. Dach tego pomieszczenia nie został ocieplony. Ściana od strony wschodniej w znacznej części utworzona jest z witryny składającej się z konstrukcji metalowej wypełnionej pojedynczą szybą.

W szybie widoczne są pęknięcia.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że w niniejszej sprawie strona powodowa zaskarżyła uchwałę podnosząc, że w sposób istotny wpływa ona na jej sytuację finansową i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powódka zakwestionowała sposób dokonania wyliczeń danych i wartości przyjętych za podstawę obliczenia kubatury pomieszczeń, podnosząc że wyliczenia te są błędne i wskazano przykładowo, iż wysokość pomieszczeń mieszkalnych wynosi 2,50 m, nie zaś 2,45 m.

Sąd Okręgowy podkreślił, że na gruncie omawianej sprawy bezsporne było, iż pomiary pomieszczeń zostały dokonane przez pracownika spółki zarządzającej nieruchomością położoną przy ul. (...) nad B. 6 w K., który nie jest specjalistą w zakresie przeprowadzania audytu energetycznego. Pomiary te stanowiły podstawę do wyliczenia kubatury pomieszczeń, od której uzależniono wysokość zaliczki na centralne ogrzewania. W ocenie Sądu pierwszej instancji strona powodowa nie wykazała jednak, by dokonane wyliczenia były błędne, co w konsekwencji naruszałoby jej interes i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, zaś zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., to na stronie, która z danego faktu wywodzi skutki prawne spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu. Za niewystarczające w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał twierdzenia Wojskowej Agencji Mieszkaniowej o występujących różnicach w wymiarach powierzchni i wysokości lokali w sytuacji, gdy do akt nie zostały złożone jakiegokolwiek dokumenty potwierdzające tą okoliczność. Strona powodowa nie wniosła także o przeprowadzenie takich pomiarów przez biegłego. Sąd pierwszej instancji podkreślił natomiast, że nie miał jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania prawidłowości wykonanych przez J.

P. pomiarów. Wobec tego, Sąd skonstatował, że nie zostało wykazane, iż wskutek błędnego wyliczenia kubatury pomieszczeń, strona powodowa została zobowiązana do uiszczania zawyżonej zaliczki na centralne ogrzewanie, co naruszałoby jej interes jako właściciela lokali.

Sąd Okręgowy wskazał, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie, strona powodowa jest właścicielem lokalu użytkowego w przedmiotowej nieruchomości. Wysokość tego lokalu i jego uwarunkowania techniczne, w szczególności brak ocieplenia dachu i znacznej wielkości szklana witryna we wschodniej ścianie pomieszczenia, zwiększają zapotrzebowanie na energię cieplną celem ogrzania tego lokalu. Pozwana wspólnota mieszkaniowa nie skorzystała jednak

z możliwości jaką daje przepis art. 12 ust. 3 przywołanej ustawy i nie zostało ustalone zwiększone obciążenie strony powodowej z tytułu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Została bowiem zastosowana jedna stawka dla wszystkich lokali, zaś wysokość zaliczki uzależniono od kubatury pomieszczenia. Sąd pierwszej instancji podniósł, że niewątpliwie doprowadziło to do zwiększenia obciążenia finansowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, jednakże nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Strona powodowa nie wykazała natomiast, że dotychczasowa wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie była wystarczająca dla utrzymania nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, podnoszona przez stronę powodową argumentacja co do różnicy w wysokości lokali mieszkalnych jest nietrafionym argumentem przeciwko podjętej uchwale. Proste wyliczenia prowadzą bowiem do wniosku, że poprzez zastosowanie niższej wartości wysokości pomieszczenia wyliczona kubatura lokalu jest mniejsza, a co za tym idzie – zaliczka na centralne ogrzewanie również jest niższa, niż przy zastosowaniu wysokości lokali wskazanej przez Wojskową Agencję Mieszkaniową. Przyjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową do wyliczeń wielkość jest więc niewątpliwie korzystna dla Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Mając na uwadze powołane powyżej okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa nie wykazała, by skarżona uchwała była niezgodna

z prawem, z umową właścicieli, a nadto aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powoda i dlatego oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kwotę 737 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Skarżąca podniosła zarzuty:

- 1) naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym istotny wpływ na treść wydanego wyroku poprzez dowolną interpretację zebranego w sprawie materiału dowodowego;
- 2) sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w tym:
 - a) dokonanie oceny dowodów z naruszeniem art. 233 k.p.c., ponieważ w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego myślenia,
 - b) danie wiary świadkowi bez weryfikacji jego zeznań ze zgromadzonym materiałem dowodowym, co stanowi naruszenie art. 231 k.p.c.,
 - c) nieprawidłowe ustalenie okoliczności bezspornych poprzez przyjęcie, że nieprawidłowo ustalona kubatura mieszkań i lokalu użytkowego jest bez wpływu na prawidłowe ustalenie kubatury całego budynku,

d) przyjęcie braku podstaw do kwestionowania pomiarów dokonanych przez świadka J. P. podczas, gdy on sam przyznał, że wysokość pomieszczeń jest różna, co stanowi w ocenie powódki naruszenie art. 212 k.p.c.,

e) przyjęcie z naruszeniem art. 244 k.p.c., że dokument wytworzony przez świadka ma cechy dokumentu urzędowego;

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności:

a) niedopuszczenie dowodu niewskazanego przez stronę z naruszeniem art. 232 k.p.c.,

b) niezarządzenie uzupełnienia materiału dowodowego z naruszeniem art. 241 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. podczas gdy istnieją rozbieżności między dowodami z dokumentów, a zeznaniami świadka.

Z treści apelacji wynika, że powódka domaga się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonej uchwały nr 6/2013 z dnia 4 października 2013 roku oraz o orzeczenie o kosztach postępowania; ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację, strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów, który został przez nią złożony w piśmie z dnia 9 kwietnia 2015 roku (k. 99).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego dokonane w niniejszej sprawie. Podniesione przez stronę apelującą zarzuty naruszenia prawa procesowego nie są trafne.

Apelacja powódki opiera się w zasadzie na kwestionowaniu przeprowadzonej przez Sąd pierwszej instancji oceny materiału dowodowego,

tj. naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu drugiej instancji skarżąca nie zdołała jednak w żaden sposób zakwestionować ani kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) określonych

w powołanym wyżej przepisie, ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków.

Strona powodowa wskazała wprawdzie na dowody, które według niej zostały nieprawidłowo ocenione i które pozostają w sprzeczności z poczynionymi przez Sąd pierwszej instancji ustaleniami, niemniej jednak należy zaakcentować, że sformułowany przez nią zarzut dokonania przez Sąd newszechstronnej oceny dowodów mógłby odnieść zamierzony skutek tylko wtedy, gdyby podała ona przyczyny dyskwalifikujące postępowanie Sądu w tym zakresie. Powinna była zatem wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Podnoszone zaś przez apelującą argumenty powinny mieć charakter jurydyczny i wskazywać na zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, które Sąd naruszył w sposób rażący, a 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 wszak zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne

i subiektywne przekonanie strony jest od nich odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. w OSNP 2000 nr 19 poz. 732). Nie jest bowiem 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). Tym bardziej, że jeśli 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 wyprowadzić 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 Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 1466/12).

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd pierwszej instancji miała się zdaniem skarżącej sprowadzać w szczególności do: uznania

za wiarygodne dowodu w postaci zeznań świadka J. P. bez weryfikacji ich treści ze zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym; nieprawidłowego przyjęcia, że błędnie ustalona kubatura mieszkań i lokalu użytkowego jest bez wpływu na prawidłowe ustalenie kubatury całego budynku oraz błędnego przyjęcia braku podstaw do kwestionowania pomiarów dokonanych przez świadka, podczas gdy on sam przyznał, że wysokość poszczególnych budynków jest różna.

Należy tymczasem zaakcentować, że niekorzystna dla skarżącej ocena dowodów i powzięcie przez Sąd Okręgowych odmiennych ocen niż te, które obejmowało stanowisko procesowe powódki, nie mogło w realiach sprawy stanowić wystarczającej podstawy dla skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, zwłaszcza że postępowanie dowodowe było przeprowadzone w kierunku postulowanym przez strony.

Pozbawiony uzasadnionych podstaw okazał się także zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Należy przede wszystkim podkreślić, że sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oznacza, że w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji zachodzą sprzeczności między poszczególnymi ustaleniami, czyli że stan ten w świetle materiału nie stanowi harmonijnej całości. Chodzi tu o błędy popełnione przy ocenie dowodów (przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów) oraz przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń, zwłaszcza w zakresie logicznego wnioskowania.

Tymczasem w rozpoznawanej sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest sprzeczne z tymi okolicznościami, które zostały ustalone w toku postępowania. Nie można zarzucić temu Sądowi, że wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, czy też przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy (fakty nie potwierdzone materiałem), bądź przeciwnie - uznał za nieudowodnione pewne fakty mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale.

Konkludując, Sąd pierwszej instancji zbierając materiał dowodowy, uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego i wywiódł trafne wnioski jurydyczne. Dokonał przy tym precyzyjnej, bezstronnej i pełnej oceny tegoż materiału dowodowego, nie wykraczając poza granice zakreślone przepisem art. 233 k.p.c.

Materialnoprawną podstawę wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który ogranicza się do przedstawionych przez strony dokumentów oraz zeznań świadka J. P. nie można stwierdzić, żeby skarżona uchwała naruszała interesy powódki albo by była ona niezgodna z zasadami zarządzania nieruchomością. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) wskazała, że zaskarżona uchwała z uwagi na to, iż została oparta na niewiarygodnych danych wpływa w sposób istotny na sytuację finansową oraz narusza zasady zarządzania nieruchomością wspólną. Strona powodowa nie wskazała jednak na czym miałyby polegać naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub też naruszenie jego interesu po myśli art. 25 cytowanej wyżej ustawy.

Należy natomiast zaakcentować, że uchwała nr 6/2013 została podjęta w sprawie zmiany treści uchwały nr 5/2013 roku w przedmiocie ustalenia wysokości rozliczeniowych za dostarczone media oraz zmiany w treści § 47 Statutu Wspólnoty. Uchwałą tą wprowadzona została zmiana do treści § 1 ust. 1 uchwały nr 5/2013, który zgodnie z nowym brzmieniem, stanowi, że „centralne ogrzewanie/zaliczka/ 1,45 złotych/m³ kubatury budynku na miesiąc”, zaś § 47 ust. 1 pkt Statutu Wspólnoty otrzymał brzmienie, że w celu właściwego i efektywnego zarządzania nieruchomością oraz z uwagi na warunki techniczne Wspólnota prowadzić będzie również rozliczenia z Właścicielami lokali kosztów utrzymania poszczególnych lokali w zakresie rozliczeń mediów w tym „centralnego ogrzewania według kubatury budynku”. Z powyższego zatem wynika, że przedmiotem zaskarżonej uchwały jest wprowadzenie nowej metody rozliczania centralnego ogrzewania na podstawie kubatury, a co dotychczas miało miejsce na podstawie powierzchni ogrzewanej. W treści uchwały nie ma jednak bezpośredniego odniesienia co do faktycznej kubatury poszczególnych lokali, czyli ich parametrów technicznych. Jest w niej jedynie określona wysokość stawki zaliczki, wynoszącej 1,45 złotych za jeden metr sześcienny kubatury. Należy zwrócić w tym miejscu uwagę na to, że wysokość tej zaliczki została określona na jednakowym poziomie dla wszystkich lokali. Nie sposób zatem przyjąć, żeby powyższe rozwiązanie było niesprawiedliwe, bądź by naruszało interesy powódki. W piśmie z dnia 14 stycznia 2014 roku apelująca nawet przyznała, że nie kwestionuje przyjętego przez pozwaną sposobu rozliczania, a jedynie przyjęte do tego rozliczenia dane i wartości, które zostały ustalone bez przeprowadzenia inwentaryzacji. Tymczasem dane te nie są elementem zaskarżonej uchwały. Jej treść nie stoi na przeszkodzie w dokonaniu ponownych pomiarów. Określenie zaliczki z istoty swej oznacza obowiązek jej późniejszego rozliczenia. Słusznie też podkreślił Sąd Okręgowy, że przyjęcie uśrednionej wysokości pomieszczeń wobec różnicy w ich wysokości w skali zaledwie 5 cm nie godzi w interes skarżącej nawet wówczas, gdyby pomiary przeprowadzone przez pozwaną stałyby się częścią zaskarżonej uchwały.

Z treści statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów Walk nad B.

6 w K. wynika, że właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości jego udziału w tejże nieruchomości. Wniesione przez właścicieli lokali zaliczki na poczet kosztów utrzymania lokali będą podlegać rozliczeniu pod zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenia podniesionych kosztów i wniesionych przez członków Wspólnoty zaliczek będą dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o przyjęte przez Wspólnotę Regulaminy, w tym regulamin rozliczania kosztów za zużyty energię ciepłą w budynku wielorodzinnym (k. 31 - 34). J. P. podał,

że osobiście wraz z jedynym członkiem zarządu dokonał pomiaru kilku lokali mieszkalnych i w większości wysokość oscylowała w granicach 2,45 m,

a ponieważ zachodziły różnice oscylujące w granicach 5 cm, to przyjęli oni wówczas średnią wysokość, którą określili na 2,45 m. Jednocześnie świadek podniósł, że wysokość pomieszczenia użytkowego będącego w użytkowaniu powódki odbiega od wysokości pozostałych pomieszczeń. Pomimo propozycji dokonania pomiarów w obecności powódki, którym celem było ustalenie powierzchni kubaturowej, nie spotkało się to z jej akceptacją. Niezależnie jednak od istnienia różnic co do wysokości oraz zarzutów powódki co do sposobu i precyzji dokonanych w tym zakresie pomiarów nie budzi wątpliwości, że w ustalonym stanie faktycznym istniały uzasadnione podstawy do zmiany systemu finansowania kosztów zużycia energii cieplnej, skoro sposób ich rozliczania przyjęty w uchwale nr 5/2013 okazał się nieadekwatny do faktycznego zużycia.

Okoliczności podnoszone w apelacji, a dotyczące niedokonania przez pozwaną ocieplenia budynku pozostawały bez wpływu dla oceny zasadności wytoczonego w niniejszej sprawie powództwa o uchylenie uchwały nr 6/2013 podjętej w sprawie zmiany ustaleń w zakresie stawek rozliczeniowych za centralne ogrzewanie oraz zmiany Statutu Wspólnoty. Kwestia rzekomych zaniechań Wspólnoty Mieszkaniowej w tym zakresie nie stanowiła w istocie przedmiotu dowodzenia w niniejszej sprawie. Tym bardziej, że z akt sprawy wynika, iż wszystkie prace modernizacyjne były dokonywane w czasie, kiedy jedynym właścicielem nieruchomości była właśnie powódka, która wówczas nie zdecydowała się na pełne docieplenie budynku. Wobec tego, przenoszenie skutków swoich zaniechań, które miały mieć rzekomo miejsce ze strony pozwanej, nie znajduje faktycznego uzasadnienia.

Nie mógł również odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia

art. 241 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 241 k.p.c. Sąd orzekający może zarządzić powtórzenie lub uzupełnienie postępowania dowodowego. Uzupełnienie postępowania może wynikać: z nowych twierdzeń i dowodów zgłoszonych przez strony; z uznania przez Sąd, że konieczne jest przeprowadzenie dalszych dowodów lub z niedostateczności materiału dowodowego. Stosownie zaś do treści art. 227 k.p.c. 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. Przepisy 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).

Przepis art. 227 k.p.c. nie jest jednak źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2001 r., sygn. akt III CKN 434/00). Konstatacja tego rodzaju, że art. 227 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę byłaby uzasadniona dopiero wtedy, gdy zostałyby wykazane przez stronę, że sąd przeprowadził dowód bądź na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 2008 r., sygn. akt II PK 47/08, LEX nr 500202; z dnia 14 maja 2008 r., sygn. akt II PK 322/07, LEX nr 491383).

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, jakoby zachodziła konieczność uzupełnienia przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego. Tym bardziej, że należy zaakcentować,

że zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na stronie powodowej spoczywał więc obowiązek udowodnienia w sposób pewny

i niewątpliwy, że skarżona uchwała narusza jej interesy oraz jest sprzeczna

z zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Apelująca nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów, które by tę okoliczność potwierdzały w sposób pewny i niebudzący wątpliwości, a zatem nie sprostала ciężącemu na niej ustawowemu obowiązkowi. Skoro zatem w niniejszym postępowaniu powódka w żaden sposób nie uczyniła zadość wskazanym wyżej powinnościom, to jej zarzuty zawarte w apelacji należało uznać za wyraz gołosłownej polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Nie mógł odnieść oczekiwanego skutku także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c., który stanowi, że 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 li tylko 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.

W konsekwencji nie można czynić zarzutów Sądowi pierwszej instancji na tej tylko podstawie, że nie przeprowadził postępowania dowodowego z urzędu, skoro to obowiązkiem powódki było udowodnienie twierdzonych przez nią okoliczności powołanych dla uzasadnienia wytoczonego powództwa. Tymczasem jej inicjatywa dowodowa ograniczyła się jedynie do przedstawienia pozwu wraz z dokumentami, ale nie stawiała się na rozprawę wyznaczoną na dzień 7 lipca 2014 roku, choć o terminie była powiadomiona prawidłowo.

W świetle powyższych okoliczności, Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powódka nie wykazała, aby zaskarżona przez nią 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 jej interesy. Motywy, którymi kierowała się pozwana Wspólnota podejmując zaskarżoną uchwałę są racjonalne i mają ekonomiczne oraz słusznościowe uzasadnienie, gdy się zważy, że lokal użytkowy powódki zużywa na ogrzanie dużej kubatury znacząco więcej energii cieplnej, jest wyższy od pozostałych lokali, nie został docieplony, a na znacznej powierzchni zawiera pojedynczą szybę w jego witrynie, co obrazuje dołączona fotografia. W konsekwencji, motywy te należy uznać za zgodne z zasadami prawidłowego zarządu.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej, jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie ustalonej w oparciu

o § 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U.

z 2013 r., poz. 490 ze zm.) oraz koszty jego przejazdu do Sądu w kwocie 106 złotych, podanej w przedstawionym przez niego spisie kosztów, Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 241 złotych.