

Sygn. akt VI ACa 611/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska (spr.)

Sędzia SA – Regina Owczarek - Jędrasik

Sędzia SO del. – Bożena Miśkowiec

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 23 listopada 2012 r.

sygn. akt III C 1216/11

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 611/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 września 2011 roku Gmina O. wносиła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 3 czerwca 2011 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. w sprawie zwiększenia obciążenia lokali użytkowych z tytułu opłat za centralne ogrzewanie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony w sposób następujący:

Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. tworzy szesnastu właścicieli lokali mieszkalnych i Gmina O. jako właściciel dwóch lokali użytkowych. Budynek mieszkalny, wielorodzinny przy ul. (...) w O. został oddany do użytkowania w 1958 roku. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 997,63 m², powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 789,24 m², udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całkowitej powierzchni użytkowej budynku wynosi 79,1%.

Powierzchnia użytkowa części usługowej wynosi 208,39 m², powierzchnia ogrzewana części usługowej wynosi 111,25 m², powierzchnia o regulowanej temperaturze - 1,066 m². W lokalach użytkowych mieści się sklep (...) i poczta.

Na wniosek powódki w dniu 3 października 2002 roku odbyło się zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej, na którym podjęto uchwałę o wyrażeniu przez właścicieli zgody na zdjęcie trzech grzejników w sali sprzedażowej sklepu (...). W powyższej uchwale zaznaczono, że jeśli demontaż grzejników spowoduje niedogrzanie innych pomieszczeń lub zakłóci rozkład ciepła w lokalach, przez co zajdzie konieczność przekryzowania wszystkich grzejników, to kosztem tego przedsięwzięcia obciążona zostanie firma (...), która na swój koszt przywróci system c.o. do pierwotnej sprawności. Ustalono, że ciepło dostarczane do pozostałej instalacji grzewczej w lokalu użytkowym (grzejniki na zapleczu, piony), rozliczane będzie według dotychczasowych zasad.

W marcu 2011 roku na zlecenie pozwanej przeprowadzony został audyt remontowy budynku, mający na celu wskazanie przedsięwzięć modernizacyjnych budynku i sprawdzenie, czy spełnione są wymagania ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, konieczne do przyznania premii remontowej oraz docelowo działań mających spowodować zmniejszenie kosztów dostaw ciepła ponoszonych przez mieszkańców oraz wykonanie niezbędnych ulepszeń poprawiających stan techniczny budynku. Przeprowadzony przez mgr inż. W. Z. audyt wykazał, że budynek przy ul. (...) w O. nie spełnia wymagań dotyczących utrzymania na racjonalnym poziomie energii potrzebnych do użytkowania budynku (współczynnik przenikania ciepła U [$W/(m^2K)$] dla ścian zewnętrznych wynosi 1,61 przy maksymalnej dopuszczalnej wartości 0,30), zachodzi więc konieczność wykonania prac termomodernizacyjnych w celu zmniejszenia zapotrzebowania budynku na energię cieplną. Na podstawie danych z audytu pozwana przeprowadziła obliczenia strat ciepła przez ściany zewnętrzne, drzwi, okna i okienka wywietrznikowe lokali użytkowych, wyniki tych obliczeń porównała z obliczeniami strat ciepła przez ściany zewnętrzne, okna i drzwi balkonowe lokali mieszkańców, znajdujących się bezpośrednio pod lokalami usługowymi. Obliczenia przeprowadził członek zarządu R. K.. Z oszacowania strat ciepła wynikało, że straty ciepła w lokalach użytkowych są 2,96 razy wyższe w stosunku do strat ciepła w lokalach mieszkaniowych, nie uwzględniono przy tym strat ciepła w lokalach użytkowych spowodowanych ciągłym otwieraniem drzwi przez wchodzących i wychodzących klientów sklepu i poczty oraz długotrwałym (nawet do kilku godzin) otwieraniem drzwi służbowych lokali na czas wnoszenia niezbędnych materiałów i towarów. Wnioski z obliczeń przeprowadzonych przez dr hab. R. K. przedstawione zostały na zebraniu wspólnoty w dniu 3 czerwca 2011 roku.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. powołując się na art. 22 ust. 3 pkt 1, 2 i 3 i art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zwiększenia obciążenia lokali użytkowych z tytułu opłat za centralne ogrzewanie. Głosowanie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów; za uchwałą głosowało 60,26% udziałów, przeciwko głosowało 3,87% udziałów. W wyżej wymienionej uchwale właściciele zwiększyli obciążenie lokali użytkowych z tytułu opłat za centralne ogrzewanie, począwszy od 1 czerwca 2011 roku o 50% kosztów ogrzewania w stosunku do kosztów przypadających na lokale mieszkalne, ustalając że comiesięczne zaliczki będą naliczane zgodnie z zajmowaną powierzchnią użytkową, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych. O treści uchwały nr (...) powódka została powiadomiona w dniu 3 sierpnia 2011 roku.

W dniu 8 czerwca 2011 roku pozwana zwróciła się do powódki o wyrażenie zgody na zwiększenie od dnia 1 sierpnia 2011 roku obciążenia lokali użytkowych budynku przy ul. (...) kosztami energii cieplnej o 50% w stosunku do kosztów energii cieplnej ponoszonych przez mieszkańców, przedstawiając w piśmie z dnia 6 lipca 2011 roku wyniki oszacowania strat ciepła. Średnie koszty c.o. wynoszą 5,95 zł/m² miesięcznie, co wynika z podziału średnich miesięcznych kosztów energii cieplnej, mierzonych przez jeden wspólny licznik ciepła dla całego budynku, przez całkowitą powierzchnią ogrzewaną budynku. Do 31 lipca 2011 roku koszty c.o. w ogrzewanych częściach lokali użytkowych wynosiły 623,38 zł miesięcznie (5,95 zł/m²/miesiąc x 104,77 m²); od 1 sierpnia 2011 roku powódka ponosi koszty ogrzewania lokali użytkowych w wysokości zwiększonej o 50%, tj. 935,07 zł miesięcznie (5,95 zł/m²/miesiąc x 104,77 m² x 150), a więc wzrost kosztów nastąpił o 311,69 zł miesięcznie (935,07 zł/miesiąc - 623,38 zł/miesiąc).

Pozwana zleciła firmie (...) przeprowadzenie dodatkowych badań termowizyjnych budynku przy ul. (...) w O., których wynikiem jest „Sprawozdanie z badania termowizyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego”. W wyniku przeprowadzonych badań zaobserwowano, że temperatura powierzchni ścian zewnętrznych (od wewnątrz lokalu użytkowego) była niższa nawet o 4 st. C od temperatury powierzchni ścian wewnętrznych.

Stolarka drzwiowa i okienna w lokalach użytkowych jest w złym stanie, okna i drzwi są stare i nie były remontowane.

W oparciu o powyższe okoliczności faktyczne, Sąd Okręgowy zważył, iż Uchwała nr (...) została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, odpowiednią większością głosów. Powódka w toku procesu nie podnosiła wątpliwości, co do zachowania wymogów proceduralnych dotyczących podejmowania zaskarżonej przez nią uchwały. Jej zarzuty koncentrowały się na merytorycznej treści uchwały. Powódka wskazywała, że uchwała nr (...) z dnia 3 czerwca 2011 roku narusza jej interesy. Zdaniem powódki Wspólnota mieszkaniowa nie miała podstaw do zwiększenia o 50% opłat za centralne ogrzewanie lokali użytkowych w sytuacji, gdy lokale te nie posiadają indywidualnych liczników ciepła. Ponadto powódka zarzucała, że w dniu podejmowania skarżonej uchwały pozwana nie dysponowała żadnymi danymi wskazującymi, że pobór ciepła w lokalach użytkowych jest wyższy niż w lokalach mieszkalnych, i że pobór ten ma związek ze zwiększonym ubytkiem ciepła. Powódka podnosiła dalej, że oszacowanie strat ciepła sporządzone przez R. K. zawiera błędy metodologiczne, sporządzone zostało przez osobę nieposiadającą stosownych uprawnień budowlanych. Tak więc zdaniem powódki podwyższenie opłat za centralne ogrzewanie skutkuje tym, że właściciel lokalu użytkowego ma płacić więcej za ciepło płynące z sieci grzewczej, niezależnie ile ciepła pobiera z innych urządzeń.

Sąd Okręgowy stwierdził następnie, iż każdy właściciel lokalu posiada określone prawa i obowiązki wynikające przede wszystkim z przepisów ustawy o własności lokali. Podstawowy obowiązek majątkowy właściciela lokalu wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i polega na ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Ze względu na specyfikę korzystania z lokali użytkowych, wspólnota może zdecydować o zwiększeniu obciążenia właścicieli takich lokali kosztami zarządu (art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali). Wiąże się to przede wszystkim z generowaniem przez takie lokale wyższych kosztów niż przez lokale mieszkalne, np. kosztów wywozu nieczystości, sprzątnięcia, ogrzewania, oświetlenia. Na pozwanej wspólnocie mieszkaniowej ciążył obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Pozwana wywodziła, że straty ciepła w lokalach użytkowych należących do powódki są co najmniej o 50% wyższe w stosunku do strat ciepła w lokalach mieszkalnych, kubatura i stan techniczny lokali użytkowych zwiększają zapotrzebowanie na ciepło potrzebne do ich ogrzewania. Pozwana przeprowadziła stosowne obliczenia strat ciepła przez ściany zewnętrzne, drzwi i okna lokali użytkowych, następnie wyniki tych obliczeń porównała z obliczeniami strat ciepła w lokalach mieszkalnych znajdujących się bezpośrednio nad lokalami użytkowymi. Wnioski z tych obliczeń przeprowadzonych przez dr hab. R. K. przedstawione zostały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 3 czerwca 2011 roku, przed podjęciem uchwały nr (...) i stanowiły podstawę obciążenia powódki wyższymi opłatami za centralne ogrzewanie. Szacowane w tych obliczeniach straty ciepła w lokalach użytkowych są ponad dwukrotnie wyższe od strat ciepła w lokalach mieszkalnych o podobnej powierzchni znajdujących się bezpośrednio nad lokalami użytkowymi. Stosując w obliczeniach wielkości współczynników U pochodzących z audytu remontowego otrzymuje się stosunek strat ciepła w lokalach użytkowych należących do powódki do strat ciepła w lokalach mieszkańców równy 1,68 - czyli straty ciepła są o 68% wyższe niż w lokalach mieszkańców - tabela nr 2 k. 74. Stosując współczynnik $U=1,61$ jako wielkość średnią dla całego budynku, otrzymuje się stosunek strat ciepła równy 1,53 - czyli straty ciepła są o 53% wyższe - tabela nr 3 k. 76.

W ocenie Sądu I instancji zarzut powódki dotyczący przeprowadzenia badań termowizyjnych już po podjęciu zaskarżonej uchwały nie jest słuszny. Skoro badania termowizyjne przeprowadzone przez specjalistyczną firmę w rok po podjęciu uchwały wykazały znaczne straty ciepła w lokalach użytkowych to oznacza, że degradacja otworów i ubytki ciepła nie są nowym zjawiskiem. Te straty ciepła w lokalach użytkowych są dwukrotnie większe w stosunku do lokali mieszkalnych. Podjęcie uchwały nr (...) było w ocenie Sądu Okręgowego jak najbardziej uzasadnione i racjonalne z punktu widzenia interesów ekonomicznych wspólnoty mieszkaniowej. Większa utrata ciepła w lokalach użytkowych

sprawia, iż wzrastają koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej budynku z tytułu zwiększonych wydatków na dostawę energii cieplnej. Przedstawione przez pozwaną obliczenia - w różnych wariantach, wskazują, że pobór ciepła w lokalach użytkowych jest co najmniej o 50% wyższy od poboru ciepła w lokalach mieszkalnych, i że pobór ten ma związek ze zwiększonym ubytkiem ciepła w lokalach użytkowych.

Sąd I instancji dał wiarę opiniom prywatnym i dokumentom prywatnym przedstawianym przez pozwaną w sprawie. Pozwana dokonała znacznego wysiłku w postaci pracy społecznej swojego członka, a także finansowego wszystkich właścicieli w celu uzyskania środków na remont termomodernizacyjny (za ekspertyzy pozwana zapłaciła), a także na znalezienie strat ciepła i mobilizację właścicieli do oszczędzania tego ciepła. Zaskarżona uchwała została podjęta w oparciu o obliczenia strat ciepła, których dokonał członek zarządu. Nie musi to być przecież biegły rzeczoznawca, wystarczająco posiadane przez pana R. K. kwalifikacje akademickie fizyka. Powódka kwestionując te obliczenia nie przedstawiła własnych obliczeń, nie wносиła o powołanie biegłego w sprawie. Zróznicowanie stawek nie wynika z żadnych innych względów niż wskazane przez pozwaną, w ocenie Sądu I instancji nie powoduje szkody dla powódki. Zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie wykazała naruszenia zaskarżoną uchwałą jej interesu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy podkreślił, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz błędną jego ocenę poprzez przyjęcie, że w sytuacji faktycznej będącej podstawą pozwu podjęcie przez pozwaną Uchwały nr (...) było uzasadnione i jako takie nie narusza interesów powódki;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) co miało wpływ na rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) numer (...) z dnia 3 czerwca 2011 roku podlega uchyleniu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są prawidłowe. Ustalenia te, znajdujące oparcie w materiale dowodowym, Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne, aprobując także wyprowadzone na ich podstawie wnioski i oceną prawną co do braku podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów. Wymieniony przepis przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym, co w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi (por. wyrok SN z 14.03.2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923). Jeżeli z zebranego 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 dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego. Zwalczanie zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnych, korzystnych

dla skarżącego ustaleniu stanu faktycznego, opartych na własnej ocenie, lecz konieczne jest – przy posłużeniu się argumentami jurydycznymi – wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzuty powódki dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym rozstrzygnięciu art. 233 § 1 k.p.c. były chybione. Zdaniem Sądu Apelacyjnego twierdzenia powódki, w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, stanowiły jedynie niedopuszczalną polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów, bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c.

Prawidłowa jest również dokonana na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali ocena prawna roszczenia powódki. Omawiany przepis wymienia cztery podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każda z wymienionych przesłanek może stanowić samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały. Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd I instancji, nie znalazł żadnych podstaw do uchylenia przedmiotowej uchwały. Sąd Okręgowy swoje stanowisko w tym względzie wyczerpująco uzasadnił i nie ma potrzeby powielania argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powódka nie wykazała, by zaskarżona uchwała spełniała którekolwiek z wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali kryteriów, w szczególności by naruszała interes powódki. Jak wskazuje się w orzecznictwie i literaturze przedmiotu naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powyższego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976).

Chybiony jest postawiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, zwłaszcza że skarżąca nie wskazała w czym upatruje błędnej wykładni art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W art. 12 ust. 3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Nie ulega zatem kwestii, iż zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zaskarżona uchwała uwzględnia te kryteria. Nie zostało skutecznie zakwestionowane w apelacji, że straty ciepła w lokalach użytkowych należących do powódki są co najmniej 50 % wyższe w stosunku do strat ciepła w lokalach mieszkalnych. Wbrew zarzutom apelacji wyniki różnych wariantów obliczeń, z zastosowaniem różnych założeń i wartości parametrów, przeprowadzonych przez pozwaną wspólnotę, które zostały szczegółowo omówione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wskazują, iż nawet przy najbardziej skrajnych założeniach pobór ciepła w lokalach użytkowych jest co najmniej o 50% wyższy od lokali mieszkalnych, co ma związek z wykazanymi ubytkami ciepła.

Podkreślić należy, iż jakkolwiek prywatne opinie i ekspertyzy nie mają waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, to stanowią poparcie twierdzeń strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Oczywistym jest, iż przeprowadzone po podjęciu zaskarżonej uchwały badania termowizyjne nie mogły być podstawą jej podjęcia, jednakże w pełni

potwierdziły słusność decyzji o zwiększeniu obciążenia lokali użytkowych z tytułu opłat za centralne ogrzewanie. Powódka kwestionując przedłożone przez pozwaną wspólnotę obliczenia strat ciepła nie przedstawiła podważających je własnych wyliczeń, nie wniosowała też o powołanie w sprawie biegłego. W kontekście wyników badań termowizyjnych nieskuteczne jest odwoływanie się do uchwały z 2002 roku, a dywagacje na temat mocy cieplnej wytwarzanej w jednym z lokali użytkowych przez różnego rodzaju urządzenia grzewcze, nie mogą prowadzić do zmiany oceny zaskarżonej uchwały.

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