

Sygn. akt I ACa 248/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Anna Cesarz

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek (spr.)

SA Krystyna Golinowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **H. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt II C 1386/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od H. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 248/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa H. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w pkt 1 oddalił powództwo, zaś w pkt 2 zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.673,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy, którego najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco :

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na nieruchomości tej działa Wspólnota Mieszkaniowa R. 4.

Na zebraniu właścicieli w dniu 11 lipca 2013 roku (i w trybie indywidualnego zbierania głosów) Wspólnota Mieszkaniowa wspomnianej nieruchomości podjęła uchwałę nr 3/7/2013 zobowiązującą właścicieli lokali do poniesienia kosztów centralnego ogrzewania stanowiących równowartość min. 10 GJ na lokal za sezon grzewczy, plus

koszty stałe. Za podjęciem uchwały głosowało 70,30 % udziałów. Nikt nie wstrzymał się od głosu oraz nie głosował przeciwko uchwale. Podjęcie uchwały było poprzedzone licznymi dyskusjami oraz analizami zużycia ciepła, jakie przeprowadzał zarząd Wspólnoty. Uchwała weszła w życie z dniem 17 lipca 2013 roku. Przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały było bardzo niskie roczne wskazanie zużycia ciepłomierzy w dwóch lokalach – w tym w lokalu powódki. Określenie zużycia energii na poziomie 10 GJ zmierzać miało do sprawiedliwego rozdziału kosztów energii cieplnej pomiędzy mieszkańców kamienicy. Intencją Wspólnoty było również zapobieżenie wyzębieniu innych lokali poprzez narzucenie minimalnego zużycia ciepła.

Powódka opuściła zebranie przed podjęciem zaskarżonej uchwały.

Rozliczenie centralnego ogrzewania za okres od maja 2005 roku do kwietnia 2006 roku wskazuje na zużycie 10,900 GJ energii cieplnej w lokalu powódki, natomiast za okres od czerwca 2006 roku do maja 2007 roku – 1,173 GJ.

W 2007 roku na nieruchomości dokonano legalizacji ciepłomierzy we wszystkich lokalach mieszkalnych. Powódka dokonała legalizacji we własnym zakresie.

Przed legalizacją ciepłomierzy – w okresie od stycznia 2004 roku do stycznia 2007 roku – zużycie ciepła w lokalu powódki wynosiło 12,478 GJ na rok. Od września 2007 roku do maja 2013 roku (a więc już po legalizacji) zużycie to zmalało do wartości 0,814 GJ na rok (4,882 GJ przez 6 lat). W tym samym, 6-letnim, okresie w mieszkaniach sąsiadujących z lokalem H. W. zużycie ciepła wyniosło: w mieszkaniu nr (...) (nad mieszkaniem powódki) – 222,705 GJ, w mieszkaniu nr (...) (pod mieszkaniem powódki) – 73,600 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 125,605 GJ, w mieszkaniu nr (...) (obok mieszkania powódki) – 137,024 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 81,726 GJ, w mieszkaniu nr (...) (obok mieszkania powódki) – 241,337 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 22,735 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 192,039 GJ. W pozostałych mieszkaniach wartość ta plasowała się na poziomie od 67,916 GJ do 338,932 GJ. Mieszkańcy lokali nr (...) zgłaszali administratorowi Wspólnoty, że trudno jest im ogrzać swoje lokale.

Dla lokalu powódki, o powierzchni 68,5 m², rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań ciepłomierza za sezon grzewczy 2010/2011 wyniosło 901,54 zł (w tym 862 zł opłaty stałe), natomiast za sezon grzewczy 2011/2012 – 1057,96 zł (w tym 960 zł opłaty stałe). Średnio roczny koszt ciepła na budynek wynosi około 54.099 zł, co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje 36,06 zł/m² kosztów ciepła. Przy powierzchni mieszkania powódki roczny koszt ogrzewania w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej budynku wynosi 2.470,11 zł.

W sezonie grzewczym 2012/2013 zużycie energii cieplnej w mieszkaniu powódki wyniosło 1,072 GJ.

(...) ciepła w budynku przy ulicy (...) rozliczana jest zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy i w stosunku do metrażu lokalu. W budynku działa nowoczesny, gazowy system centralnego ogrzewania, zapewniający komfortowe bytowanie jego mieszkańców. (...) ten pracuje we właściwy sposób i ma zdolność dostarczania dostatecznej ilości ciepła. Wspólnota nie uchwaliła regulaminu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Oszczędność zużycia energii cieplnej na skutek wymiany okien na nowe oscyluje na poziomie 15-25 %.

Zużycie energii elektrycznej w okresie roku u powódki wynosiło około 280 kWh. Na sezon grzewczy przypadało 140 kWh, czemu odpowiada 0,5 GJ energii cieplnej. Roczne zużycie gazu u H. W. wynosiło około 50 m³. Na sezon grzewczy przypadało około 25 m³ gazu. Odpowiada to około 1,3 GJ energii cieplnej. Łączny zysk ciepła z tytułu wykorzystania energii elektrycznej oraz gazu zamyka się 6,6 %, czemu odpowiada wytworzenie energii cieplnej, w skali sezonu grzewczego, na poziomie około 2,1 GJ. Jest to niewielka ilość ciepła, niepozwalająca na ogrzanie mieszkania powódki.

Podczas oględzin mieszkania powódki w dniu 4 lutego 2014 roku średnia temperatura wnętrza wynosiła 18,9 stopni C.. Instalacja grzewcza pracowała w sposób prawidłowy. W celu zapewnienia w lokalu powódki, w sezonie grzewczym, deklarowanej przez nią temperatury 18 stopni C., minimalny, przeciętny pobór energii cieplnej powinien

wynosić około 31,66 GJ na sezon grzewczy. Zużycie energii cieplnej w ilości 10 GJ miesięcznie odpowiada 70 GJ w sezonie grzewczym – przy takim zużyciu temperatura powietrza w mieszkaniu H. W. wynosiłaby około 34 stopnie C. i byłaby o 16 stopni C. wyższa od temperatury preferowanej przez powódkę. Obecnie ciepłomierz w mieszkaniu powódki wykazuje znacznie mniejszy pobór energii cieplnej, a pomimo tego temperatura utrzymywana jest na poziomie 18 stopni C.. Nie powoduje to jednak powstawania zacieków, czy zagrzybienia ani żadnych innych negatywnych oddziaływań na strukturę ścian budynku. Jednocześnie nie stwierdzono szkód dla nieruchomości z powodu utrzymywania w mieszkaniu powódki temperatury 18 stopni C..

Przy przyjęciu, że zużycie ciepła w mieszkaniu H. W. byłoby równe 10 GJ na sezon grzewczy, średnia temperatura wewnątrz lokalu wynosiłaby około 8,8 stopni C.. Dla uzyskania wewnątrz lokalu powódki temperatury równej 16 stopni C. zużycie energii cieplnej w okresie grzewczym odpowiadałoby 27,14 GJ, dla temperatury 18 stopni C. – 31,67 GJ, zaś dla temperatury 20 stopni C. – 36,19 GJ. Gdyby lokal powódki nie był dogrzewany ciepłem z lokali sąsiednich, temperatura w mieszkaniu H. W. byłaby równa temperaturze powietrza zewnętrznego.

W lokalach sąsiadujących z mieszkaniem powódki istnieje konieczność zużycia większej ilości energii cieplnej. Dotyczy to w szczególności mieszkań: nr (...) (nad mieszkaniem powódki), gdzie zużyto około 34 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki, nr 8 (obok mieszkania powódki), gdzie zużyto około 36 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki i nr 16 (pod mieszkaniem powódki), gdzie zużyto około 14 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki. Lokale te – tak jak mieszkanie powódki – ogrzewane są gorącą wodą, podgrzewaną w gazowym kotle wodnym, umieszczonym w piwnicy domu. Stan techniczny tych lokali jest zadowalający i pozwala na komfortowe bytowanie ich użytkowników. W mieszkaniu nr (...) zamieszkuje po dwie osoby, zaś w mieszkaniu nr (...) osoby. Zużycie energii cieplnej w poszczególnych lokalach wynika nie tylko z upodobań mieszkańców i dążenia do utrzymania odpowiadającej im temperatury, ale także z potrzeby ogrzewania mieszkania nr (...). Właściciele lokali sąsiadujących z lokalem powódki nie mają możliwości uniknięcia ogrzewania mieszkania H. W., w związku z czym większy jest koszt zużycia energii cieplnej dostarczanej do ich lokali.

Straty energii cieplnej w budynku przy ulicy (...) utrzymują się na poziomie 20%. Niedogrzenie lokalu powódki oraz niepobieranie przez ten lokal energii cieplnej powoduje, że zużycie energii cieplnej dostarczanej do całego budynku jest proporcjonalnie mniejsze o ilość ciepła, którego nie pobiera powódka.

Ilość ciepła, jaką wykazuje ciepłomierz powódki jest wystarczająca do utrzymania należytego ogrzania jej lokalu (tj. do około 18 stopni C.). Niemniej jednak, nawet gdyby licznik zużycia energii cieplnej nie wykazywał żadnego zużycia, to mieszkanie powódki i tak byłoby ogrzewane ciepłem dochodzącym do niego od strony mieszkań sąsiednich i klatki schodowej. Taki tryb ogrzewania mieszkań jest natomiast pozbawiony fizycznego sensu.

Na przestrzeni 7 lat średnie zużycie energii przez całą kamienicę wyniosło 500-600 GJ. Przy przyjęciu, że 40 % kosztów rozliczane jest według procentowego udziału, daje to wartość 200 GJ. Dzieląc tę wartość przez ilość lokali (20), uzyskuje się 10 GJ na lokal. Poza lokalem powódki oraz lokalem nr (...), żadne z pozostałych mieszkań nie zużyło mniej niż 10 GJ energii cieplnej w sezonie grzewczym.

H. W. mieszka sama. Powódka twierdzi, że potrzebuje niskiej temperatury powietrza – około 17-18 stopni C.. Nie ogrzewa wszystkich pomieszczeń, korzysta z grzejnika elektrycznego, dogrzewa się piekarnikiem przy pieczeniu oraz jeżdżąc na rowerze stacjonarnym. Powódka wyjeżdża na okres 2-3 tygodni w okresie zimowym i wtedy zakręca kaloryfery. Zmniejszenie zużycia energii cieplnej wiąże także z wymianą okien na nowoczesne i szczelne oraz z wyprowadzką córki. Powódka utrzymuje się z emerytury w kwocie 2.000 zł.

Obecnie zarząd nieruchomością przy ulicy (...) sprawuje spółka (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

W pierwszej kolejności wskazał, że sądowa kontrola uchwał wspólnot mieszkaniowych dokonywana jest poprzez art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ma na celu weryfikację, czy zaskarżona uchwała jest

zgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, a także czy nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie narusza interesów właściciela lokalu.

Analizując pierwszą przesłankę uchylenia uchwały Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że przedmiotowa uchwała strony pozwanej nie jest niezgodna z przepisami prawa, a w szczególności nie jest niezgodna z zapisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Sąd miał na uwadze, że przywołany przez powódkę przepis art. 45a Prawa energetycznego wskazuje na to, iż każdy powinien płacić za rzeczywiście zużytą przez siebie energię ciepłą. Należałoby zatem przyjąć, że powódka powinna uiszczać opłaty stosownie do wskazań swojego ciepłomierza. Niemniej jednak uznał, że nie można tracić z pola widzenia tego, iż postępowanie powódki powoduje, że jej sąsiedzi de facto płacą częściowo za ogrzewanie jej mieszkania.

O tym, że powódka korzysta z energii cieplnej z sąsiednich lokali, przez co sama ogranicza do minimum ogrzewanie zajmowanych przez nią pomieszczeń, świadczy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Mieszkania przyległe do lokalu powódki są podobnej lub nawet mniejszej powierzchni niż lokal nr (...), a zużywają dużo więcej energii cieplnej. Z opinii biegłego wynika, że – aby nie narażając na koszty właścicieli innych lokali – powódka chcąc mieć w lokalu temperaturę 18 stopni C. powinna zużywać przeciętnie 31,66 GJ w okresie grzewczym. Oznacza to, że 10 GJ na sezon grzewczy i tak nie jest wystarczającym zużyciem ciepła dla lokalu powódki.

Biegły wskazał wyraźnie, że zużycie energii cieplnej w poszczególnych lokalach wynika nie tylko z upodobań mieszkańców i dążenia do utrzymania odpowiadającej im temperatury, ale także z potrzeby ogrzewania mieszkania nr (...). Właściciele lokali sąsiadujących z lokalem powódki nie mają możliwości uniknięcia ogrzewania mieszkania H. W., w związku z czym większy jest koszt zużycia energii cieplnej dostarczanej do ich lokali mieszkalnych.

Należało więc uznać, że zaskarżona uchwała obiektywnie nie jest dla H. W. krzywdząca, a pozwana miała prawo ją podjąć. Celem uchwały było zniwelowanie nieproporcjonalnego rozkładu ciężaru ponoszenia kosztów energii cieplnej przez poszczególnych mieszkańców, wynikającego z faktu, że dwa mieszkania – w tym mieszkanie powódki – korzystało z ogrzewania sąsiednich lokali. Pozwalało to H. W. na poczynienie oszczędności, niemniej jednak były to oszczędności kosztem innych lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęty system rozliczania zużycia energii cieplnej nie narusza interesów lokatorów, którzy w sposób racjonalny ogrzewają swoje mieszkania. (...) ten jest niekorzystny tylko dla właścicieli, którzy mają rażąco niskie zużycie energii cieplnej i bez narażania sąsiadów na nieuzasadnione koszty nie byłiby w stanie, przy takim zużyciu, sami utrzymać odpowiedniej temperatury we własnym mieszkaniu. Właśnie to narażenie zdecydowało o tym, że Sąd nie mógł powództwa H. W. uznać za zasadne.

Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że obowiązku utrzymywania w mieszkaniu określonej temperatury nie nakładają na powódkę przywołane przez stronę pozwaną przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. H. W. musi jednak liczyć się z tym, że jej działanie wkracza w sferę uprawnień właścicielskich jej sąsiadów, zmuszając ich do ponoszenia wyższych opłat za energię ciepłą. W sprawie należało zatem wyważyć interes powódki, który przejawia się w uprawnieniu do niskiego zużycia energii cieplnej oraz interes innych lokatorów, którzy mają prawo płacić wyłącznie za zużywaną przez siebie energię ciepłą. Wyżej poczynione rozważania wskazują na to, że interes powódki narusza sferę interesów jej sąsiadów, co powoduje, iż nie zasługuje on na ochronę.

Określając status instalacji grzewczej Sąd odwołał się do zapisu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali konstatując, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są elementy instalacji znajdujące się poza każdym z lokali i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli musi zostać dokonane z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali, które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego określających sytuację prawną współwłaścicieli. W pierwszej kolejności Sąd sięgnął do art. 13 ust. 1 tej ustawy, z którego wynika, że właściciel

lokalu obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że zachowanie powódki utrudniało innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, do której należy system centralnego ogrzewania, w ten sposób, iż część lokatorów zmuszona była ponosić wyższe opłaty za zużycie ciepła. Oznacza to, że działania powódki pozostają poza granicami przysługującego jej prawa, godząc w interes ogółu i zasady współżycia społecznego. W tych okolicznościach, pomimo, że subiektywnie rzecz ujmując, zaskarżona uchwała narusza majątkowy interes powódki, należy stwierdzić, iż nie jest to naruszenie, które uzasadniałoby jej uchylenie.

Jednocześnie Sąd dostrzegł, że pozwana nie udowodniła, ażeby konieczność podjęcia spornej uchwały wiązała się z dążeniem do zabezpieczenia stanu technicznego substancji nieruchomości. Potwierdza to również opinia biegłego, który wskazał, że niskie zużycie energii cieplnej przez H. W. nie stanowi zagrożenia dla substancji budynku. Pomimo tego, podjęcie uchwały było usprawiedliwione innymi przyczynami, wyżej opisanymi, na które powoływali się członkowie Wspólnoty – tj. w miarę proporcjonalnym rozłożeniem kosztów ciepła na mieszkańców kamienicy.

Odnosząc się do podnoszonego przez powódkę obowiązku uchwalenia przez Wspólnotę regulaminu rozliczeń energii cieplnej Sąd Okręgowy wskazał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż zapisy prawa energetycznego nakładają na Wspólnotę obowiązek uchwalenia takiego regulaminu. Odwołując się do judykatu Sądu Apelacyjnego w Łodzi podkreślił, że sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów, w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej, może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty. Wspólnota mogła więc podjąć uchwałę kwestionowanej treści, nie uchwalając przy tym regulaminu.

Na zakończenie rozważań Sąd pierwszej instancji nadmienił, że w jego ocenie przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie miały miejsca żadne uchybienia natury formalnoprawnej, rzutujące na jej ważność, a dotyczące kwestii zawiadomienia o zebraniu, obecności, prawidłowości w zakresie głosowania i podejmowania uchwał większością głosów.

W świetle wyżej poczynionych uwag Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła H. W. apelacją w całości, zarzucając:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie całokształtu materiału dowodowego, a w konsekwencji dokonanie ustaleń co do minimalnego zużycia energii cieplnej przez powódkę w oparciu o opinię biegłego wykazującą koszty ciepłe mieszkania eksperymentalnego identycznego z mieszkaniem powódki co do powierzchni, lecz nieodpowiadającego rzeczywistości co do strat ciepła związanych z jego utratą przez ściany, sufit i podłogę lokalu, bowiem dotyczącymi wymiany ciepła przez przegrody pionowe i poziome graniczące z powietrzem o temperaturze równej temperaturze wewnętrznej, a nie temperaturze ogrzanych lokali;

- które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, bowiem na podstawie zapotrzebowania ciepłego lokalu powódki oszacowanego tak, jakby powódka nie graniczyła z żadnym lokalem ustalono jej zapotrzebowanie rzeczywiste, które tymczasem byłoby mniejsze niż wyliczone, bowiem straty ciepła podlegającego wymianie z innymi, ogrzаныmi lokalami są znacznie mniejsze, niż straty ciepła podlegającego wymianie z powietrzem zewnętrznym;

b) naruszenie art. 45 ust. 6, 8, 9 i 10 prawa energetycznego w związku z art. 6 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa nie ma obowiązku uchwalenia regulaminu rozliczeń ciepła oraz naruszenie tych przepisów przez pominięcie, iż treść zaskarżonej uchwały jest sprzeczna z funkcją regulaminu rozliczeń ciepła;

c) naruszenie art. 6 k.c. przez przyjęcie, że pozwana udowodniła, iż treść zaskarżonej uchwały nie narusza przepisów prawa oraz interesu powódki i innych właścicieli lokali w sytuacji, gdy przeprowadzony przez pozwaną dowód nie doprowadził do wykazania tej okoliczności;

d) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza interesu właściciela lokalu.

Wobec podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) nr 3/7/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za pierwszą instancję według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu w zakresie postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Odpowiadając na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja H. W. nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelacyjnym, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, oceniając materiał dowodowy zgromadzony w sprawie zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w całości aprobuje ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, jak też podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelująca upatruje w dokonaniu ustaleń faktycznych w oparciu o opinię biegłego wykazującą koszty ciepła mieszkania eksperymentalnego, które nie odpowiada rzeczywistości co do strat ciepła z mieszkaniem powódki. Oczywistym jest, że opinia biegłego, tak jak inne dowody, podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu. Nie są miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny stron co do faktów będących przedmiotem opinii.

Formułując zarzut naruszenia sędziowskiej oceny dowodów H. W. podejmuje próbę zwalczania opinii biegłego sądowego dr inż. J. Z. jako wydanej w oparciu o błędną metodykę. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu należy zauważyć, że stanowi on w istocie powtórzenie zarzutu sformułowanego przez apelującą w piśmie procesowym z dnia 30 marca 2014 roku zawierającym zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego. Ustosunkowując się do tego zarzutu, w uzupełniającej opinii pisemnej, biegły w sposób przekonujący i przejrzysty wyjaśnił, że zastosowana przez niego metoda obliczeniowa stosowana jest podczas wykonywania audytów energetycznych budynków i zarazem jest jedyną możliwą do zastosowania metodą w analizowanym przypadku. Biegły podkreślił, że brak jest innych sposobów obliczenia zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym powódki w sytuacji, kiedy mieszkanie jest konstrukcyjnie powiązane z innymi mieszkaniami i nie ma możliwości jego wyizolowania pod względem cieplno-przepływowym z budynku. Zarzucając, że zapotrzebowanie rzeczywiste na energię cieplną jest de facto mniejsze niż wynikające z opinii biegłego skarżąca zdaje się nie dostrzegać, że kwestionowana przez nią uchwała określa minimalne zużycie ciepła na dużo niższym poziomie niż wynika z opinii biegłego. Biegły wskazał bowiem, że w celu wygenerowania w lokalu powódki preferowanej przez nią temperatury 18 stopni C. powódka winna zużyć ok. 31,66 GJ na sezon grzewczy. Zwrócić

należy uwagę, że dr Z. podał, iż przepływ energii cieplnej ma miejsce przez cały czas, jeżeli tylko wystąpi dyferencja temperatur między ścianami przegrody budowlanej. Stąd wniosek, że nie tylko ciepłe powietrze przenikało z lokali sąsiednich do lokalu powódki, ale również chłodne powietrze z mieszkania powódki schładzało lokale przylegające, co czyniło energooszczędne działania skarżącej iluzorycznymi.

Niezasadnie zarzuca autor apelacji uchybienie przez Sąd pierwszej instancji wskazanym przepisom prawa materialnego. Skarżąca nie wykazała, aby kontestowana przez nią uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo żeby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właściciela lokalu. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z samej treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. W analizowanej sprawie autor apelacji formułuje zarówno zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały, jak i zarzuty merytoryczne dotyczące jej treści. Nie kwestionując możliwości uchwalenia uchwały częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, a częściowo poprzez głosowanie na zebraniu wspólnoty (tryb mieszany zbierania głosów) skarżący stwierdza, że poszczególni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej odmiennie rozumieli jej treść, co, zdaniem Sądu drugiej instancji, nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym sprawy. Faktem jest, że w treści uchwały jako cel jej podejmowania wskazana jest chęć zabezpieczenia stanu technicznego substancji nieruchomości. Niemniej jednak taki cel skarżonej uchwały nie został w niniejszej sprawie wykluczony. Ekspozowany przez apelującą brak zagrzybienia i zawilgocenia ścian w zajmowanym przez nią lokalu nie nastąpił wobec faktu dogrzewania jej mieszkania przez lokale sąsiadujące, które przez to zużywają więcej energii cieplnej. Wobec jednak możliwego podjęcia przez sąsiadów powódki równie daleko idących działań energooszczędnych możliwość zachowania substancji budynku nie byłaby już tak oczywista. Casus powódki mógł więc stanowić jedynie impuls do podjęcia działań przez Wspólnotę, które zaowocowały kontestowaną uchwałą mającą przeciwdziałać zachowaniom energooszczędnym przybierającym zbyt drastyczną formę.

Formułując zarzuty merytoryczne wobec treści uchwały H. W. wywodzi, że fragmentaryczne uregulowanie kwestii rozliczenia energii cieplnej w tej uchwale sprawia, iż nie może ona być postrzegana jako regulamin rozliczeń ciepła, do uchwalenia którego strona pozwana jest zobligowana poprzez art. 45 a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 1059 ze zmianami).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej w przypadku takiego bytu prawnego jak wspólnota mieszkaniowa może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty. Pogląd taki Sąd Apelacyjny w Łodzi wyraził uprzednio w wyroku z dnia 18 grudnia 2012 roku, sygn. akt I ACa 970/12, do którego odwołał się Sąd Okręgowy w motywach skarżonego wyroku. Należy mieć na uwadze, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tzw. dużą wspólnotą, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż siedem, co oznacza zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: D.. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903, ze zm.), że do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy tej ustawy. Stosownie do art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali z dniem 1 czerwca 2014 roku zarząd nieruchomością wspólną został powierzony firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. na podstawie uchwały nr 1/6/2014 zaprotokołowanej przez notariusza. Wobec jednoznacznej treści art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne dla uchwalenia regulaminu rozliczeń ciepła wystarczyłoby jego opracowanie przez Spółkę (...) i podanie do wiadomości osób korzystających z poszczególnych lokali. Natomiast w analizowanej sprawie to właściciele wchodzący w skład Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli decyzję w kwestii dotyczącej rozliczeń ciepła, co zresztą dało powódce możliwość jej zaskarżenia, wyłączoną w sytuacji opracowania regulaminu przez zarządcę. Nadmienić należy, że pogląd o dopuszczalności rozliczeń opłat za korzystanie z mediów, w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej, w trybie uchwał członków wspólnoty znajduje swoje potwierdzenie w treści przepisów art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 tej ustawy). Dlatego też sposób, w jaki Wspólnota określiła zasady rozliczania ciepła nie jest w żadnym razie nieprawidłowy pomimo jego fragmentaryczności, a skarżona uchwała nie jest sprzeczna z art. 45a ustawy Prawo energetyczne.

Odnosząc się do kwestii naruszenia interesu powódki, a tym samym zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 6 k.c. oraz art. 25 ustawy o własności lokali, należy mieć na uwadze art. 13 ust. 1 tej ustawy zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Oceniając przez pryzmat wskazanej regulacji prawnej zachowanie powódki należy wskazać, że podjęte przez nią drastyczne działania energooszczędne doprowadziły do sytuacji, w której wygenerowanie z tego tytułu oszczędności nastąpiło, bez względu na intencje i subiektywne przekonanie apelującej, kosztem lokali przyległych, których właściciele zobowiązani są nie tylko ponosić koszty ogrzewania własnych mieszkań, ale także w pewnym zakresie partycypować w kosztach ogrzania lokalu powódki. Podkreślić należy, że określona w kwestionowanej uchwale minimalna wartość zużycia ciepła i tak jest znacznie niższa od wartości obliczonych przez biegłego. Tym samym uchwała jest w istocie korzystna dla skarżącej. Prima facie budzi wątpliwości sytuacja, w której średnie zużycie na sezon grzewczy w latach 2006 – 2014 w lokalu powódki jest rażąco niskie i wynosi 0,76 GJ. Poza jeszcze lokalem nr (...), którego właściciel nie zaskarżył przedmiotowej uchwały, żaden z lokali nie wykazywał we wskazanych wyżej latach zużycia energii cieplnej poniżej 10 GJ. Dlatego też, wobec niewykazania przez H. W., że dodatkowo dogrzewała się przy wykorzystaniu innych źródeł ciepła, jedynym racjonalnym wytłumaczeniem zaistniałej sytuacji jest korzystanie przez powódkę z ciepła przenikającego przez przegrody ścienne, co jednak następowało kosztem współmieszkańców.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że powódka nie wykazała przesłanek uchylecia uchwały, o których stanowi art. 25 ustawy o własności lokali.

Formułując argumenty podniesione w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, powielone następnie w apelacji, skarżąca nie dostrzega, że prawo własności nie jest prawem absolutnym i doznaje ograniczeń wynikających choćby z przywołanego przez Sąd Okręgowy przepisu art. 140 k.c. Z przepisu tego wynika, że granice prawa własności wyznaczają ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Oceniając zachowanie H. W. przez pryzmat wskazanej regulacji prawnej uznać należy, że nie zasługuje ono na ochronę, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Poprzez drastyczne działania energooszczędne skarżąca wymusza bowiem na współmieszkańcach, których lokale graniczą z jej mieszkaniem, uczestniczenia w kosztach jego ogrzewania.

Sąd Apelacyjny uznał za nieskuteczne złożenie przez stronę powodową pisma procesowego z dnia 26 sierpnia 2015 roku rozszerzającego zarzuty apelacji. W niniejszej sprawie wyrok Sądu pierwszej instancji wraz z uzasadnieniem strona powodowa otrzymała w dniu 12 listopada 2014 roku i od tej daty płynął termin do jego zaskarżenia. Z akt sprawy wynika, że pełnomocnictwo do reprezentowania powódki pełnomocnik otrzymał w dniu 20 listopada 2014 roku, a zatem jeszcze przed upływem dwutygodniowego terminu, o którym stanowi art. 369 § 1 k.p.c. Jako profesjonalista, adwokat powódki podejmując się reprezentowania jej przed sądem w czasie biegu terminu do wywiedzenia apelacji, w pełni zdawał sobie sprawę z przyjętych obowiązków oraz krótkiego okresu czasu do zaskarżenia wyroku. Brak jest zatem podstaw do akceptowania sytuacji, w której profesjonalny pełnomocnik, po upływie około 9 miesięcy od wywiedzenia apelacji, rozszerza zarzuty poprzez wniesienie pisma przygotowawczego. Dotyczy to w szczególności zarzutów naruszenia prawa procesowego, którymi Sąd drugiej instancji jest związany i które mogą być skutecznie wniesione jedynie w terminie otwartym do złożenia apelacji. Sąd uznał natomiast za skuteczne rozszerzenie podbudowy argumentacyjnej zgłoszonych uprzednio zarzutów naruszenia prawa materialnego zważywszy na okoliczność, że kwestie dotyczące prawa materialnego Sąd bierze pod rozwagę z urzędu.

Sąd Apelacyjny oddalił także wnioski dowodowe zawarte w przedmiotowym piśmie z dnia 26 sierpnia 2015 roku mając na uwadze, że strona powodowa mogła je zgłosić w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji (art. 381 k.p.c.).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny w Łodzi, działając na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy ustalając ich wysokość w oparciu o § 2 ust. 1 – 2, § 5, § 10 ust. 1 pkt 1, § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490, ze zm.).

.