

Sygn. akt VI ACa 713/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Ksenia Sobolewska - Filcek

Protokolant: Katarzyna Wolszczak

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. i I. J.

przeciwko (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 lutego 2019 r., sygn. akt XXV C 1012/17

I. zmienia zaskarżony wyrok i uchyla uchwałę nr (...) z dnia 6 marca 2017 r. (...) przy ul. (...) w W. w sprawie wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody na koszt własny właścicieli lokali w budynku B. 18 oraz zasądza 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) od (...) przy ul. (...) w W. na rzecz M. J. i I. J., tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od (...) przy ul. (...) w W. na rzecz M. J. i I. J. 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 713/19

UZASADNIENIE

Powodowie - M. J. i I. J. wniesli o uchylenie uchwały nr (...) z 6 marca 2017 r. (...) przy ul. (...) w W., dotyczącej wymiany liczników w poszczególnych lokalach oraz o zasądzenie kosztów procesu na ich rzecz od pozwanej.

W uzasadnieniu swojego żądania zarzucili, że zebranie właścicieli lokali zostało zwołane z naruszeniem prawa, zatem zaskarżona uchwała mogła nie zostać podjęta. Powodowie nie mają bowiem informacji o: osobach uczestniczących w zebraniu; osobach zbierających głosy; argumentacji uzasadniającej podjętą uchwałę. Zarzucili też, że nie znają treści uchwały, ponieważ doręczono im jedynie zawiadomienie o jej powzięciu. Opierając się zaś na informacji, że uchwała dotyczy wymiany wodomierzy, zarzucili podjęcie jej z naruszeniem art. 25 ustawy o własności lokali, ponieważ liczniki znajdujące się w poszczególnych lokalach nie stanowią części składowej nieruchomości wspólnej, zatem Wspólnota nie jest władna podejmować uchwały w tym przedmiocie. Jest też bezzasadnym, by powodowie zostali obciążeni kosztami zakupu wodomierzy w pozostałych, sąsiednich lokalach, gdyż nie wyrazili zgody na taką wymianę.

Pozwana - (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyjaśniła, że powodowie posiadają 35,88% udziałów w nieruchomości wspólnej, ponieważ są współwłaścicielami lokali nr (...), położonych w jej obrębie. W dniu 6 marca 2017 r. właściciele lokali podjęli uchwałę dotyczącą wymiany wodomierzy w poszczególnych lokalach, uzasadnioną upływem terminu ważności świadectw legalizacji oraz ustalenia rozdziału wynikłych stąd kosztów pomiędzy właścicielami. Przy czym powodowie zostali powiadomieni o zebraniu listami poleconymi i pismem umieszczonym w ich skrzynce pocztowej. Pozostali właściciele natomiast - bezpośrednio bądź przez e-mail. W zebraniu wzięła udział zdecydowana większość właścicieli lokali, którzy reprezentowali łącznie ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Nawet więc wystąpienie rzekomych uchybień w zawiadomieniu powodów nie miałyby wpływu na skuteczność powzięcia uchwały. Jej treść nie wskazuje również na to, by była niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powodów. Nie zobowiązuje ona właścicieli lokali do wymiany wszystkich liczników, nie wskazuje terminu ich wymiany, nie stawia innych szczególnych wymagań. Wszystkie okoliczności związane z wymianą wodomierzy leżą w gestii właścicieli. Ich montaż odbywa się jednak na styku nieruchomości wspólnej oraz wyodrębnionego lokalu - dotyczy więc ich obu. Cały budynek zaopatrywany jest w wodę przez MPWiK, na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą. Tym samym, to pozwana rozlicza się z dostawcą wody z kosztów powstałych z tego tytułu. Kolejne rozliczenia następują zaś pomiędzy poszczególnymi właścicielami, a pozwaną, zgodnie z Regulaminem. Pozwana wyjaśniła też, że pomiędzy stronami tego postępowania toczą się inne spory sądowe, powodowie nie uiszcili bowiem na rzecz Wspólnoty wielu koniecznych opłat. Wynikłe stąd obciążenia muszą ponosić inni właściciele, a pozwana zmierza ku niewypłacalności. Ponadto, zdaniem pozwanej, powództwo podlega oddaleniu wobec upływu terminu na zaskarżenie uchwały. Wprawdzie w piśmie z 5 kwietnia 2017 r. przekazano powodom informację o tym, że uchwała została podjęta w głosowaniu przeprowadzonym na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, jednak w rzeczywistości wszystkie uchwały zostały przegłosowane na zebraniu.

W piśmie z 30 października 2018 r. powodowie zakwestionowali fakt powiadomienia ich o terminie zebrania, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. Wywiedli też, że zachowali termin do wniesienia powództwa, gdyż głosowanie nad uchwałą miało charakter mieszany.

Wyrokiem z 20 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył pozwanych kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie poprzedził następującymi ustaleniami:

Umowa na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z nieruchomości wspólnej została zawarta pomiędzy Wspólnotą, a MPWiK. Uchwałą z 10 marca 2010 r. członkowi Wspólnoty postanowili, że wszyscy właściciele będą rozliczani z pobranej wody zgodnie ze wskazaniem liczników.

Powodowie są właścicielami lokali nr (...). Mieszkają w lokalach (...), które są połączone, a lokal nr (...) wynajmują osobom trzecim.

Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali zaplanowanym na 6 marca 2017 r. wysłano do nich pocztą w dniu 27 lutego 2017 r. oraz umieszczono w skrzynce pocztowej, a także wywieszono stosowną informację na tablicy ogłoszeń. Pracownik administracyjny Wspólnoty udał się również do lokalu powodów, informując pod drzwiami o zebraniu.

Na zebraniu właścicieli lokali, które odbyło się 6 marca 2017 r., została podjęta uchwała nr (...) w sprawie wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody na koszt właścicieli lokali. Zawiera ona stwierdzenie, że Wspólnota postanawia o wymianie wodomierzy ciepłej i zimnej wody, które straciły ważność cechy legalizacyjnej, na wodomierze z odczytem tradycyjnym. Koszt zakupu wodomierzy ponosić miał właściciel każdego lokalu, natomiast koszt montażu i prac towarzyszących - Wspólnota. Podjęcie uchwały uzasadniono utratą przez dotychczasowe wodomierze ważności świadectw legalizacyjnych, co mogłoby wpływać na prawidłowość ich działania. Wskazano też, że okres ważności cechy legalizacyjnej wodomierza określony jest w załączniku nr 6 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. Dla wodomierzy o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 m³/h - świadectwo legalizacji pierwotnej oraz cechy legalizacji pierwotnej są ważne przez 5 lat, a okres ważności dowodów legalizacji ponownej wynosi także 5 lat.

Uchwała została podjęta 6 marca 2017 r. głosami oddanymi na zebraniu, bowiem „ZA” zagłosowali wówczas właściciele dysponujący 54 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Następnie, A. W. zagłosowała przez pełnomocnika po odbyciu zebrania i ostatecznie za podjęciem uchwały zagłosowali właściciele dysponujący 64,12 % udziału w nieruchomości wspólnej.

Zawiadomienie o podjętych uchwałach zostało doręczone powodom 24 kwietnia 2017 r. Wyjaśniono w nim, że część głosów została oddana na zebraniu, a część w drodze ich indywidualnego zbierania.

Między stronami toczą się przed sądami inne postępowania w przedmiocie zobowiązań finansowych powodów wobec pozwanej.

Powyższych ustaleń sąd okręgowy dokonał na podstawie złożonych do akt dokumentów prywatnych, a także zeznań świadków A. M. oraz A. P.. Uznał też za w pełni wiarygodne zeznania członka zarządu Wspólnoty - F. H., który przedstawił w sposób spontaniczny, spójny i rzeczowy wzajemne relacje pomiędzy stronami, a także pomiędzy powodami i poszczególnymi właścicielami lokali, wyjaśnił przyczyny podjęcia uchwały nr 7 oraz okoliczności jej podjęcia.

W ocenie sądu okręgowego, w świetle art. 25 ustawy o własności lokali (dalej – u.w.l.), powództwo M. J. i I. J. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przede wszystkim, wbrew twierdzeniu powodów, uchwała nr (...) została podjęta i istnieje. Właściciele lokali zostali powiadomieni o zebraniu zwołanym na 6 marca 2017 r. przez osobisty odbiór pisma i poświadczenie tego podpisem, a także przez złożenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej każdego lokalu. Dodatkowo, 27 lutego 2017 r. do powodów wysłano zawiadomienie pocztą. Zostało ono jednak odebrane przez nich po dacie zebrania.

Sąd okręgowy stwierdził też, że konieczną przesłanką zaskarżenia uchwały jest jej uprzednie podjęcie w trybie art. 23 ust. 1 u.w.l., to jest na zebraniu właścicieli lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów, bądź w tzw. trybie mieszanym. Art. 25 ust 1a u.w.l. należy więc rozumieć w ten sposób, że w przypadku podjęcia uchwały w trybie mieszanym, termin 6 tygodni na jej zaskarżenie biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu, stosownie do tego, czy i w jaki sposób oddał głos (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 lutego 2017 r. o sygn. akt I ACA 1289/16). Nie jest więc zasadny zarzut pozwanej, jakoby powództwo w tej sprawie zostało wniesione z przekroczeniem terminu ustawowego.

Z ustaleń sądu okręgowego wynika, że zaskarżona uchwała została podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu 6 marca 2017 r., a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Tak też przyjęła Wspólnota stwierdzając, że za uchwałą głosowało 64,12 %. Mieszany charakter głosowania wynika również z treści zawiadomienia o podjętych uchwałach oraz z zapisów na liście głosowania. Nie ma przy tym przeszkód, aby pomimo oddania głosów przez wystarczającą liczbę właścicieli, kontynuować głosowanie i umożliwić zajęcie stanowiska wszystkim, co w przypadku wspólnoty mieszkaniowej ma doniosłe znaczenie.

Skoro zaś ostatni głos oddano na karcie do głosowania 3 kwietnia 2017 r., a powodowie zostali powiadomieni o treści uchwał 24 kwietnia 2017 r., wnosząc powództwo 7 czerwca 2017 r. zachowali 6-tygodniowy termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały.

Rozstrzygając natomiast problem, czy Wspólnota była uprawniona do decydowania o wymianie wodomierzy ciepłej i zimnej wody i ich zakupie na koszt właścicieli lokali, sąd okręgowy stwierdził, że w świetle art. 13 ust. 1 oraz art. 14 u.w.l. przypadki, w których właściciel może być obciążony przez Wspólnotę opłatami, są ściśle limitowane. Z mocy ustawy na powodach spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem własnych lokali oraz uczestniczenia w kosztach zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej.

W pozwanej Wspólnocie została podjęta uchwała o zamontowaniu liczników poboru zimnej i ciepłej wody w lokalach właścicieli i, co do zasady, wszyscy takie liczniki zamontowali. W oparciu o ich wskazania rozliczane są koszty poboru

wody w poszczególnych lokalach. Jednak brak informacji, czy powodowie zainstalowali takie wodomierze w swoich lokalach. Zatem, w świetle powołanego przez sąd okręgowy orzecznictwa, trzeba przyjąć, że cała instalacja wodna dostarczająca wodę do lokali w budynku należącym do Wspólnoty, również jej część znajdująca się za zaworem zamykającym dopływ wody i ciepła do lokali powodów, stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. A w tej sytuacji, o ile nie ma innych postanowień Wspólnoty, koszty związane z eksploatacją instalacji wodnej (cieplnej) i poborem innych mediów, nawet zużytych przez indywidualne lokale, zaliczają się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ust. 1 u.w.l.

Dlatego, w ocenie sądu okręgowego, nie można uznać, by przedmiotowa uchwała naruszała prawo, lub umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powodów. Wprawdzie liczniki znajdujące się w lokalach stanowią przedmiot odrębnej własności ich właścicieli, którzy ponoszą koszt ich nabycia, jednak z uwagi na to, że instalacja wodna stanowi część nieruchomości wspólnej, koszty ich wymiany, jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, obciążają wszystkich właścicieli lokali.

A wobec powyższego, powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, powodowie wnieśli o stwierdzenie nieważności postępowania przed sądem I instancji i jego zniesienie w całości oraz o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie spornej uchwały oraz zmniejszenia zasądzonych kosztów procesu.

Na podstawie art. 380 i 382 k.p.c. domagali się zmiany postanowienia sądu okręgowego i przesłuchania powodów na okoliczność ponoszenia przez nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kwestionowania wysokości ich rzekomego zadłużenia, prawidłowości zwołania zebrania, które odbyło się 6 marca 2017 r., prawidłowości zbierania głosów, braku podstaw do podjęcia spornej uchwały, naruszenia ich interesu, braku podstaw do obarczenia ich kosztami wymiany wodomierzy, które do nich nie należą, sprzeczności uchwały z przepisami prawa.

Zarzucili sądowi okręgowemu naruszenie art. 156 k.p.c. w zw. z art. 214 k.p.c. prowadzące do nieważności postępowania oraz art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że zostali powiadomieni o spornym zebraniu oraz, że uchwała została podjęta na zebraniu i nie narusza własności powodów. Wywiedli, że oddalenie wniosku o ich przesłuchanie naruszyło równowagę procesową stron, skoro sąd okręgowy oparł się w swoich ustaleniach na dowodach zgłoszonych przez Wspólnotę (co ich zdaniem uzasadnia zarzut naruszenia art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 206 § 1 – 7 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.). Zarzucili również naruszenie prawa materialnego w postaci art. 3, 13, 14 i 25 u.w.l. przez oddalenie powództwa w sytuacji, gdy: powodowie nie zostali zawiadomieni o zebraniu, przez co pozbawiono ich prawa zaprezentowania stanowiska odnośnie podejmowanych uchwał; głosowanie odbyło się w systemie mieszanym, a więc wnieśli pozew w terminie; sporna uchwała została podjęta z naruszeniem prawa; narusza interesy powodów, skoro podjęto ją na podstawie bliżej nie określonych informacji, które nie mają przedłożenia w dokumentacji; ingeruje w ich własność i bezpodstawnie nakłada na nich koszty wymiany wodomierzy w sąsiednich lokalach. Skarżący zarzucili też, że istnieje duże prawdopodobieństwo, że sporna uchwała w ogóle nie została podjęta. Nie wiadomo bowiem, kto uczestniczył w zebraniu, kto zbierał głosy, jakie argumenty zostały przedstawione w trakcie posiedzenia i zbierania głosów. Stwierdzili, że licznik i całość instalacji znajdującej się za zaworem doprowadzającym wodę do lokalu, stanowią przedmiot własności właściciela lokalu, nie zaś element nieruchomości wspólnej.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od każdego z powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się uzasadniona, mimo bezzasadności części jej zarzutów.

Przede wszystkim nie ma podstaw, by uznać, że zaskarżony wyrok zapadł w warunkach nieważności. W toku procesu przed sądem I instancji powodowie byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika i już w pozwie domagali się dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu na okoliczności powołane także w apelacji. Jednak w poprzedzającym rozprawę piśmie z 30 października 2018 r. wnieśli o przeprowadzenie rozprawy pod ich nieobecność (k. 124). W dniu z 16 listopada 2018 r. przewodniczący zarządził wezwanie powodów oraz członka zarządu Wspólnoty do stawienia się osobiście na rozprawie wyznaczonej na 12 lutego 2019 r. celem przesłuchania. Pismem dołączonym do wezwania każde z powodów zostało pouczone o obowiązku stawienia się na rozprawie, zasadach usprawiedliwienia niestawiennictwa oraz o treści art. 299 k.p.c.

Powodowie nie stawili się na rozprawę. Nie usprawiedliwili swojej nieobecności, ani nie domagali się odroczenia rozprawy wobec potrzeby ich przesłuchania. Nieobecny był też ich pełnomocnik.

W toku rozprawy sąd okręgowy przeprowadził dowód z przesłuchania świadków i stron, ograniczając go do przesłuchania F. H. pełniącego jednoosobowo funkcję zarządu Wspólnoty. W świetle podanych wyżej faktów decyzja ta pozostaje w zgodzie z art. 302 § 1 zd. 2 k.p.c. i nie ma podstaw do jej zmiany w trybie art. 380 k.p.c. Nie sposób też uznać, by powodowie pozbawieni zostali możliwości obrony swych praw, skoro mieli zapewnioną możliwość odniesienia się na piśmie do twierdzeń strony pozwanej zawartych w odpowiedzi na pozew i nie ma podstaw do przyjęcia, jakoby nieobecność na rozprawie - ich oraz ich pełnomocnika - wynikała z przyczyn innych, niż ich własna decyzja.

Sąd apelacyjny miał też na uwadze, że w toku postępowania apelacyjnego wnioski powodów o ustanowienie pełnomocnika z urzędu został prawomocnie oddalony, a wniosek złożony ponownie, oparty na tych samych podstawach faktycznych i prawnych, podlegał odrzuceniu bez możliwości zaskarżenia tej decyzji. W świetle zaś art. 376 k.p.c. niestawiennictwo powodów na rozprawie apelacyjnej nie uzasadniało jej odroczenia. Nie było też podstaw do odroczenia rozprawy z przyczyn wskazanych w piśmie powodów z 10 stycznia 2022 r. W procesie cywilnym nie ma bowiem tzw. przymusu adwokackiego. Natomiast w związku ze stanem pandemii powodowie mieli możliwość wzięcia udziału w rozprawie przeprowadzonej w trybie zdalnym oraz zostali pouczeni o możliwym uczestnictwie w rozprawie zdalnej w budynku sądu, przy zapewnieniu przez Sąd Apelacyjny dostępu do odpowiednich urządzeń technicznych.

Odnosząc się zaś do zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sąd apelacyjny zważył, że przepis ten daje wyraz obowiązującej w procesie cywilnym zasadzie swobodnej oceny dowodów. Jej założenia sprowadzają się do przyjęcia, że ocena dowodów zgromadzonych w sprawie pod względem ich wiarygodności i mocy stanowi element dyskrecjonalnej władzy sądu. Jest jego podstawowym zadaniem, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, LEX nr 1635264). Przy czym swoboda nie oznacza tu dowolności. W wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655), Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Aby więc skutecznie zarzucić sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, należy wskazać na takie słabości w zaprezentowanej ocenie zgromadzonych dowodów, które dyskwalifikują ją z uwagi na naruszenie zasad logicznego rozumowania; oparcie się na dowodach przeprowadzonych z naruszeniem zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, bez uwzględnienia wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz uchybienie zasadzie bezpośredniości, a także uchybienie wymaganej od sędziego znajomości przepisów, doktryny i orzecznictwa oraz zaniechanie uwzględnienia aktualnych informacji dotyczących

różnych faktów życia społecznego, wymogów ogólnej kultury prawnej, jak również znajomości systemu pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązującego prawa.

W świetle powyższych założeń zarzuty podniesione w apelacji pozwanego muszą być uznane za bezpodstawne. O ile bowiem oparte są na twierdzeniu, jakoby niedopuszczalne było przeprowadzenie dowodów zawnioskowanych przez stronę pozwaną, zaprzeczają samej istocie art. 232 k.p.c. Pozwana była bowiem zobowiązana przedstawić dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Co więcej, zarzuty powodów służyć mają obaleniu ustaleń, których sąd okręgowy nie poczynił. Z uzasadnienia wyroku wynika bowiem wprost, że sąd ten przyjął, iż sporna uchwała została przegłosowana w trybie mieszanym, a przez to pozew został wniesiony w terminie wskazanym w art. 25 u.w.l. Natomiast to, czy narusza ona prawa powodów, podlega ocenie w drodze stosowania prawa materialnego, nie zaś oceny dowodów.

Odnosząc się natomiast do podtrzymanych w apelacji wątpliwości powodów, czy rzeczywiście doszło do zebrania członków Wspólnoty i przegłosowania spornej uchwały, sąd apelacyjny zważył, że odpowiednie fakty zostały ustalone przez sąd I instancji na podstawie dokumentów złożonych w oryginale przez pozwaną, a także zeznań świadków i strony pozwanej. Przy czym powodowie nie podważyli wiarygodności tych dowodów.

Sąd apelacyjny nie dostrzegł też podstaw do uzupełnienia materiału dowodowego o zeznania powodów. Pomijając już zadeklarowane przez nich obawy przed wzięciem udziału w rozprawie apelacyjnej, sformułowana we wniosku apelacyjnym teza dowodowa uzasadnia stwierdzenie, że dowód taki nie służy wyjaśnieniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Skoro bowiem przedmiotem sporu jest dopuszczalność i legalność uchwały nr (...), bez znaczenia pozostaje to, czy powodowie ponoszą koszty zarządzania nieruchomością oraz, czy wyliczenie tych kosztów przez Wspólnotę jest prawidłowe. W sytuacji zaś, gdy powodowie już w pozwie zadeklarowali, że nie są im wiadome okoliczności zwołania zebrania na dzień 6 marca 2017 r., nie sposób uznać, by mogli złożyć zeznanie dotyczące prawidłowości zwołania tego zebrania i przeprowadzenia głosowania. Natomiast to, czy sporna uchwała jest zgodna z prawem i czy godzi w interes powodów, podlega ocenie przez sąd w procesie stosowania prawa materialnego i nie może być wyjaśnione w drodze przesłuchania stron.

W konsekwencji, sąd apelacyjny przyjął ustalenia faktyczne dokonane przez sąd I instancji za prawidłowe i przyjął je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Nie są też uzasadnione te zarzuty apelacji, które oparte są na twierdzeniu, że wadliwość spornej uchwały wynika stąd, iż powodowie nie zostali powiadomieni o zebraniu zwołanym na 6 marca 2017 r. Sąd okręgowy ustalił w jaki sposób Wspólnota starała się zawiadomić każdego z jej członków o zebraniu. Niewątpliwie jednak żadne z tych działań nie rodzi domniemania, że powodowie mieli zapewnioną możliwość zapoznania się ze skierowaną do nich korespondencją. Wbrew jednak stanowisku powodów, którzy zresztą nie kwestionują legalności pozostałych uchwał podjętych na tym zebraniu, brak skutecznego ich powiadomienia nie uzasadnia ustalenia, że uchwała nie została podjęta, ani też jej uchylenia. W świetle art. 23 ust 1 i 2 u.w.l. dla podjęcia uchwały wystarczające jest, by zagłosowało za nią – w trakcie zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym – większością głosów właścicieli lokali, liczoną według większości udziałów, jak miało to miejsce w tej sprawie. Powodowie nie twierdzili też, ani nie udowodnili, by wynik głosowania mógł być inny, gdyby zapewniono im możliwość zabrania głosu w toku zebrania.

Apelacja powodów zasługiwała jednak na uwzględnienie. Sąd okręgowy bowiem z naruszeniem prawa materialnego określił materię, która podlega regulacjom w drodze uchwał podejmowanych w trybie art. 22 ust 2 i 3 pkt 8 w zw. z art. 14 pkt 2 u.w.l. W tej kwestii obie strony odwoływały się do wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w sprawie III CZP 28/06. W orzeczeniu tym zaprezentowany zaś tezę, że w sytuacji, gdy żaden z lokali objętych wspólnotą nie ma zainstalowanego odrębnego ciepłomierza, cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot

współwłasności przymusowej. Zatem opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l.

W sprawie niniejszej zaś sąd okręgowy ustalił, że wszystkie lokale, poza należącymi do powodów, mają zainstalowane wodomierze. Mimo to, przyjął, że cała instalacja wodna objęta jest współwłasnością przymusową. Ocena ta nie odpowiada jednak zasadzie, że jedynie w braku urządzeń służących pomiarowi poboru mediów w poszczególnych lokalach cała instalacja winna być uznana za nie służącą do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Sąd apelacyjny zważył też, że Wspólnota już w roku 2010 uchwaliła Regulamin ustalania sposobu podziału kosztów poboru wody przy uwzględnieniu, że część lokali jest wyposażona w liczniki, a część nie (k. 116). W tej sytuacji należy uznać, że przedmiotem współwłasności przymusowej jest instalacja wodna we wspólnych częściach budynku oraz w lokalach nie posiadających liczników. W lokalach, w których liczniki zainstalowano – współwłasność przymusowa obejmuje instalację w granicach do zaworu poprzedzającego licznik.

W konsekwencji, zaskarżona uchwała narusza określoną w art. 14 ust 1 u.w.l. zasadę, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się koszty bieżącej konserwacji i remontów instalacji wodnej jedynie w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Powodowie nie powinni bowiem być zobowiązani w drodze uchwały do ponoszenia kosztów wymiany liczników stanowiących własność właścicieli innych lokali, ani też zobowiązani do zakupu liczników dla celów zainstalowania we własnych lokalach.

Zaskarżona uchwała podlegała więc uchyleniu na podstawie art. 25 ust 1 u.w.l., jako sprzeczna z prawem (art. 13 ust 1 w zw. z art. 14 ust 1 u.w.l. oraz art. 22 ust 2 i 3 pkt 8 u.w.l.) i naruszająca interesy powodów, jako właścicieli lokali, o czym sąd apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sporu uzasadniała orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z wynikiem sprawy, co czyni bezprzedmiotowym odniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących orzeczenia o tych kosztach.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – stosownie do jego wyniku.