

Sygn. akt V ACa 201/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Sobolewska
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska SA Artur Lesiak (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa D. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. i Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 9 września 2011 r., sygn. akt I C 525/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 201/12

UZASADNIENIE

Powód D. C. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. domagając się uchylenia uchwały z dnia 27 lipca 2010 roku dotyczącej ocieplenia budynków pod tym adresem, z uwagi na to, iż została podjęta na podstawie audytu energetycznego zawierającego poświadczenie nieprawdy a sporządzonego przez T. W..

W odpowiedzi na pozew, wspólnota mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa jako całkowicie bezpodstawnego i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 9 września 2011 r. Sąd Okręgowy w B. powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Zaskarżoną uchwałą z dnia 27 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia planu inwestycyjnego na rok 2010 oraz zaciągnięcia kredytu i ustanowienia zabezpieczeń, wspólnota (...) przyjęła do wykonania inwestycję polegającą na ociepleniu stropu oraz ścian zewnętrznych podłużnych budynku wraz z naprawą elewacji. W celu wykonania powyższego zadania i jego sfinansowania wspólnota upoważniła zarząd do zaciągnięcia na ten cel kredytu inwestorskiego w kwocie 64.056,00 zł na okres 10 lat. Uchwała zapadła większością głosów.

Podstawą podjęcia przedmiotowej uchwały był audyt energetyczny sporządzony przez T. W.. Powód zgłosił uwagi do tego audytu, albowiem nie zgadzał się z podanymi tam wartościami dotyczącymi grubości ścian i stropów, stanu przewodów kominowych oraz drzwi zewnętrznych. W odpowiedzi, wykonawca audytu T. W. wyjaśnił pisemnie zarządcy budynku - iż został on sporządzony zgodnie z założeniami ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17.03.2009r.) i w oparciu o wypełniony arkusz danych do audytu. Wszystkie dane do audytu wykonawca zbierał z natury jak i z istniejących dokumentów i informacji podanych od zarządcy nieruchomości.

Kwestia przewodów kominarskich nie jest przedmiotem audytu energetycznego a dotyczy ona kwestii remontu. (...) energetyczny dotyczy działań, które przynoszą oszczędność energii a przewody kominarskie podlegają innym warunkom prawa budowlanego. W audycie określa się jedynie poziom i wystarczalność strumienia wentylacyjnego, który w tym przypadku był prawidłowy. W kwestii metrażu piwnic audyt odnosi się tylko do ogrzewanych części nieruchomości, dlatego metraż piwnic podany został jako zerowy. Obmiary budynku wykonywał sam wykonawca audytu, i w sytuacji gdy pomiary są różne dla różnych pomieszczeń, przyjmuje się wartość uśrednioną. Nadto przyjęcie różnej grubości ścian w różnych miejscach budynku powodowałoby konieczność przyjęcia różnej grubości ocieplenia ścian, co jest niemożliwe z uwagi na konieczność zastosowania jednolitej grubości ocieplenia dla całego budynku. Sporządzony audyt został pozytywnie zweryfikowany przez specjalistów w Banku (...) przed przyznaniem kredytu celowego.

Powyższy ustaleń Sąd Okręgowy dokonał na podstawie zeznań świadka T. W., oraz świadków W. S. i M. S., którym dał wiarę jako wzajemnie się uzupełniającym.

Sąd Okręgowy zważył, że powód wskazywał w istocie na naruszenie jego interesów, jako podstawę zaskarżenia uchwały, gdyż w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ani z naruszeniem przepisów prawa ani umowy. Zdaniem Sądu powód nie wykazał jednak, iż przez podjęcie przedmiotowej uchwały zostały naruszone jego interesy. Zwrócił także uwagę Sąd I instancji, że powód na rozprawie w dniu 9 września 2011 r. podał, iż w istocie rzeczy bez znaczenia dla niego jest czy budynek zostanie ocieplony czy też nie, byleby dane w audycie, który był podstawą podjęcia decyzji o ociepleniu budynku były prawdziwe. Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż zawarte w audycie dane mają w istocie charakter formalny i opisowy. Z jednej strony są to dane dotyczące położenia i kubatury budynku a z drugiej opisu instalacji grzewczych tam się znajdujących oraz stanu wentylacji i przewodów kominowych. Bez znaczenia jest zatem to, czy ściany mają w istocie różną grubość, bo i tak pod uwagę bierze się grubość uśrednioną. Podobnie bez znaczenia jest czy przewody kominowe są do remontu czy też nie, bo pod uwagę bierze się jedynie przepustowość strumienia wentylacyjnego. Zatem powoływane przez powoda dane dotyczące grubości ścian, stanu przewodów kominowych czy też jakości drzwi wejściowych są w istocie rzeczy bez znaczenia dla opisu zawartego w audycie, który jest dokumentem mocno sformalizowanym. Powód nie negował ewentualnych kosztów związanych z koniecznością ocieplenia budynku. W toku postępowania sądowego powód nie przedstawił odmiennych obliczeń oraz nie zaproponował innej, zgodnej z prawem budowlanym metody obliczenia parametrów do audytu energetycznego. Sam fakt, iż powód nie zgadzał się z treścią audytu i uważał, iż jest ona nieprawidłowa, nie podważało prawidłowości sporządzenia tego audytu w oparciu o istniejące schematyczne zestawienia danych, których wartość podana została przez zarządcę budynku na

podstawie istniejących dokumentów. Nadto powód sam przyznał, iż kwestionuje jedynie wskazanie w audycie, iż wentylacja działa prawidłowo a jego zdaniem posiada liczne wady, jednak kwestia przewodów kominiarskich nie jest przedmiotem audytu energetycznego a dotyczy ona kwestii remontu. Audyt energetyczny dotyczy działań, które przynoszą oszczędność energii a przewody kominiarskie podlegają innym warunkom prawa budowlanego. W audycie określa się jedynie poziom i wystarczalność strumienia wentylacyjnego, który w tym przypadku był prawidłowy. Zarzut powoda dotyczący podania zerowej powierzchni piwnicznej jest także niezasadny albowiem do audytu podaje się jedynie powierzchnię ogrzewaną budynku, do której to powierzchni nie zalicza się nie ogrzewanych piwnic. Powód kwestionuje koszty obliczone przez świadka T. W. dotyczące wykonania ocieplenia, jednak nie podaje ile koszty te powinny wynosić i dlaczego powinny być niższe niż obliczone. Podobnie odnosząc się do obliczeń przenikliwości stropu piwnicy czy grubości ścian powód kwestionując je, nie podaje dlaczego uważa je za nieprawidłowe, wskazując jedynie, iż wartości te nie były z powodów konsultowane. Przyjęcie niejednorodnej grubości ścian na przestrzeni całego budynku spowodowałoby konieczność przyjęcia różnej grubości ocieplenia, co jest niemożliwe do wykonania. Powód wskazuje, iż jego zdaniem w audycie poświadczona została nieprawda, nie podając jednak podstawy dla innego obliczenia wskazanych parametrów. Sam fakt kwestionowania niektórych danych zawartych w audycie, bez podania powodów dla których się je kwestionuje a także bez wskazania dlaczego winny one być obliczone w inny sposób, jest niewystarczające dla podważenia prawidłowości wykonanego audytu. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż weryfikacja audytu przebiegła pozytywnie co wskazywałoby na prawidłowości jego sporządzenia W tym zakresie nie sposób dopatrzeć się ani działania niezgodnego z prawem czy umowami wspólnoty, ani naruszającego interesy powoda.

Biorąc wzgląd na powyższe Sąd Okręgowy oddalił powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz orzekł o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku. W uzasadnieniu podał, że w sporządzonym audycie znalazł nieprawidłowości, jednak członkowie wspólnoty nie uwzględnili jego żądania o skorygowanie tego dokumentu. Zdaniem powoda audyt zawierał nieprawdziwe dane dotyczące prawidłowości działania wentylacji, grubości ścian, powierzchni piwnic, szczelności drzwi zewnętrznych budynku, audytor nie podał też w jaki sposób uśrednił grubość ścian. Zarzucił też, że audytor był zainteresowany niekorzystnym dla powoda rozstrzygnięciem sprawy o zaskarżenie uchwały, gdyż w przeciwnym wypadku musiałby skorygować audyt. Powód podniósł, że podjęcie przedmiotowej uchwały naraża go na konieczność spłaty kredytu budowlanego na okres dziesięciu lat. Skarżący wniósł także o nieobciążanie go zasądzonymi kosztami postępowania, jako że będąc członkiem wspólnoty mieszkaniowej płaci za jej obsługę prawną.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Powód kwestionuje oddalenie powództwa, jednakże nie wskazuje żadnego przepisu prawa materialnego ani procesowego, który by został naruszony przez Sąd I instancji.

Z treści apelacji można jedynie wywnioskować, że powód zarzuca przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez uznanie za wiarygodnych zeznań świadka T. W., który sporządzał kwestionowany przez powoda audyt. Tak określony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest jednak chybiony. Zachowanie wymogów określonych tym przepisem wymaga, aby sąd wziął pod uwagę wszystkie dowody przeprowadzone w sprawie oraz wszystkie okoliczności towarzyszące przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności, dokonał ich konfrontacji i na tej podstawie wyciągnął logicznie uzasadnione wnioski, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego. Powyższe wymogi spełnia ocena dokonana przez Sąd I instancji skoro Sąd ten dokonał oceny wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie. Wyciągnięte przez Sąd I instancji wnioski, co

do wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów są nie tylko logiczne, ale także zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga, aby skarżący, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi wykazał, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Nie jest wystarczające powołanie się przez skarżącego na brak obiektywizmu świadka T. W., bez jednoczesnego wykazania, że zeznania tego świadka są niespójne, niejasne lub też naruszają podstawowe zasady logiki, a także pozostają w sprzeczności z pozostałymi dowodami w sprawie. Zważyć należy, że świadek ten szczegółowo i precyzyjnie przedstawił okoliczności sporządzenia audytu, odniósł się także do stawianych przez powoda zarzutów dotyczących jego treści. W sposób logiczny świadek wyjaśnił, że wskazany w audycie zerowy metraż piwnic nie oznacza, iż w budynku nie ma w ogóle piwnic, a jedynie to, że metrażu piwnic nie zalicza się do części ogrzewanych budynku. Z zeznań tego świadka wynika, że sporządzony przez niego audyt dotyczył wyłącznie kwestii działań przynoszących oszczędność energii, nie odnosił się zatem do różnego rodzaju usterek budowlanych wskazywanych przez powoda, które wymagają prac remontowych. Zeznania tego świadka korespondują przy tym z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego. Z treści apelacji wynika, że skarżący powtarzając swoją wcześniejszą argumentację polemizuje z prawidłowymi ustaleniami Sądu. Powód nie wykazał natomiast żadnych uzasadnionych przyczyn uzasadniających wyeliminowanie zaskarżonej uchwały z porządku prawnego. Nie sposób przyjąć, aby zaskarżona uchwała naruszała jego interes. Jest faktem powszechnie znanym, że ocieplenie budynku przyczynia się do obniżenia kosztów ogrzewania. Działania takie wymagają wprawdzie poniesienia kosztów związanych z ociepleniem budynku, jednakże w dalszej perspektywie czasowej przyczyniają się do obniżenia kosztów eksploatacyjnych z tytułu opłat za ogrzewanie. Przy stale rosnących cenach źródeł energii cieplnej, działania właścicieli budynków zmierzające do obniżenia kosztów ogrzewania są w pełni racjonalne, nawet jeżeli wymagają zaciągnięcia kredytu bankowego. Zważyć należy, iż skarżący nie przedstawił także żadnych twierdzeń, z których wynikałoby że ewentualne nieprawidłowości w przygotowanym audycie przemawiają za odstąpieniem od ocieplenia budynku.

Stwierdzić zatem należy, iż powód nie wykazał, aby zachodziły przesłanki określone w art. 25 ustawy o własności lokali, albowiem zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z prawem lub umową właścicieli, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, jak również w żaden sposób nie narusza interesów powoda, a wprost przeciwnie, została podjęta także jego interesie, skoro jej skutkiem będzie obniżenie kosztów ogrzewania.

Nie mogą także odnieść skutku zarzuty powoda dotyczące obciążenia go kosztami postępowania, jako nie znajdujące postaw prawnych. Podstawową zasadą rozstrzygania o kosztach postępowania jest zasada zawinienia określona w art. 98 k.p.c. Zgodnie z brzemieniem tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Skoro powództwo zostało oddalone, to zasadnym było obciążenie powoda kosztami postępowania.

W tym stanie rzeczy nie podzielając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na jej poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).