

**Sygn. akt I ACa 190/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Lauber-Drzazga
Protokolant	sekr.sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa U. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...)  
w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia  
7 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 817/12

oddala apelację.

I A Ca 190/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012r. Sąd Okręgowy w Siedlcach oddalił powództwo U. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...), podjętej w dniu (...).

Sąd ustalił, że zaskarżona uchwała została podjęta w przedmiocie zaciągnięcia przez Wspólnotę kredytu na wykonanie termoizolacji budynku w wysokości nieprzekraczającej 557 000zł, na okres 5 lat, w Banku (...) S.A. Oddział w S.. W uchwale udzielono zarządowi i zarządcy pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytowej.

Zaskarżona uchwała została podjęta w konsekwencji przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową planu finansowego na rok 2010, w którym postanowiono o opracowaniu audytu energetycznego i opracowaniu dokumentacji technicznej ocieplenia budynku [uchwała (...)k. 119v], a następnie w uchwale nr (...) z dnia (...). podjęto decyzję o realizacji inwestycji w postaci dokonania termomodernizacji budynku.

W 2010r. został sporządzony audyt energetyczny przez Pracownię Audytorską inż. J. S. w O. (opis budowlany k.7-9, audyt energetyczny budynku k. 11-66).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S. decyzją Starosty S. z dnia (...). nr (...) uzyskała pozwolenia na wykonanie robót budowlanych - docieplenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 412/7 (decyzja k. 123).

(...) Towarzystwo Budownictwa (...) w S. w dniu 4 lipca 2011 r. złożyło wniosek do Banku (...) w W. o przyznanie premii termoizolacyjnej i premia taka została przyznana wysokości 88 176,16zł [ pismo k. 97 i 116 ].

Główny Instytut(...) Zakład (...) w K. pozytywnie zweryfikował audyt energetyczny złożony wraz z wnioskiem o przyznanie premii termoizolacyjnej. W trakcie postępowania weryfikacyjnego ustalono, że koszt przedsięwzięcia wyniesie 551 101zł, wskaźnik kosztu przedsięwzięcia wyniesie 0,06 ,a roczne oszczędności kosztów energii wyniosą 79 146, 27zł. W wyniku postępowania weryfikacyjnego zmieniono roczną oszczędność kosztów energii (kopia oceny weryfikacyjnej k.98, 116v).

Już w dniu (...). Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na wykonanie termoizolacji budynku. Jednakże uchwała ta została uchylona przez Sąd Okręgowy w S. w sprawie I C (...) z uwagi na brak wskazania w uchwale wysokości kwoty kredytu.

W tej samej sprawie zaskarżona była również uchwała nr (...) w sprawie realizacji inwestycji termomodernizacyjnej budynku. Powódką była m.in. U. K.. W sprawie tej podniesiono m.in. zarzut nieudostępnienia audytu właścicielom lokali i bezzasadności ocieplenia budynku. W tej części powództwo zostało jednak oddalone, a Sąd uznał, że podjęta uchwała nie jest sprzeczna z prawem, ani z umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż zmierza do obniżenia kosztów eksploatacji budynku [ sprawa I C (...)

Powódka w sprawie niniejszej nadal kwestionowała celowość termomodernizacji, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na wyrok w sprawie I C (...) kwestia ta nie może być przedmiotem ponownej oceny Sądu.

Powódka kwestionując zaskarżoną uchwałę podnosiła zarzut prawidłowości i rzetelności audytu podnosząc, że dotyczy on budynku o innych parametrach, aniżeli budynek wspólnoty.

Sąd uznał powyższe zarzuty za niewiarygodne z uwagi na fakt pozytywnej weryfikacji audytu przez Główny Instytut (...) Zakład (...) w K. [k. 98]. W ocenie Sądu kwestia czy właściciele lokali zapoznali się z audytem przed głosowaniem nie ma znaczenia w sprawie.

Zaskarżona uchwała dotyczy bowiem jedynie wysokości kredytu jaki Wspólnota może zaciągnąć w celu wykonania termoizolacji. Niewątpliwie zaciągnięcie kredytu do wysokości 557 000zł będzie stanowiło znaczne obciążenie dla Wspólnoty, jednakże jest to uzasadnione celem gospodarczym – zmniejszeniem kosztów eksploatacji budynku [wg audytu nawet do 60%], uzyskaniem premii termoizolacyjnej w wysokości 88 176,16zł [ pismo (...) k. 97 i 116] i faktem, że Wspólnota ma już część środków finansowych na ten cel zgromadzonych. Wg zaś strony pozwanej zaciągnięcie kredytu w wysokości przyjętej w uchwale będzie stanowić w okresie 5 lat obciążenie w wysokości 2,20zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu.

Ponadto Sąd wskazał, że uchwała określa maksymalną kwotę kredytu co nie oznacza, że taka będzie rzeczywista wysokość kredytu z uwagi na to, że po wyłonieniu wykonawcy w drodze przetargu koszty remontu mogą być niższe od zakładanych.

Uznając, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna ani z prawem, ani z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani nie narusza interesów powódki, Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach.

Wnosiła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu zweryfikowania prawidłowości danych wskazanych w audycie i właściwej oceny wielkości oszczędności w wyniku wykonania termoizolacji.

Sądowi pierwszej instancji zarzucała naruszenie art. 233 kpc poprzez błąd w ocenie okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia oraz art. 25 ustawy o własności lokali.

Z uzasadnieni apelacji wynika, że powódka kwestionuje nadal fakt zapoznania się mieszkańców z audytem, gdyż część głosów za poparciem uchwały została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów i osoby te nie zapoznawały się z audytem. Kwestionowała rzetelność audytu i wysokość oszczędności przewidzianych w audycie wskutek przeprowadzenia remontu określanych na 60%, podczas gdy w jej ocenie mogą one sięgnąć 30% lub mniej. Podnosiła, że nie zostały przedstawione wstępne koszty robót oraz warunków kredytu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuję.

Apelacja jest bezzasadna. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 kpc poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych nie jest w żaden sposób wykazany przez apelującą. Apelująca wyprowadza ten zarzut z faktu pominięcia przez Sąd Okręgowy podnoszonych przez powódkę okoliczności faktycznych dotyczących prawidłowości wykonania audytu.

Powtórzyć należy jednak za Sądem Okręgowy, że z uwagi na podjętą wcześniej uchwałę nr (...) z dnia (...), przesądzającą o wykonaniu przez Wspólnotę termomodernizacji budynku wspólnoty, zarzuty kwestionujące prawidłowość wykonanego audytu nie mają znaczenia dla oceny prawidłowości uchwały (...)w przedmiocie zawarcia umowy kredytowej w celu realizacji przedsięwziętej inwestycji.

Po pierwsze dlatego, że nie odnoszą się do treści zaskarżonej w sprawie niniejszej uchwały(...). Po drugie dlatego, że audyt był dokumentem mającym wpływ na podjęcie uchwały w przedmiocie wykonania termomodernizacji budynku. Zasadność tej uchwały przesądzona została przez Sąd Okręgowy w Siedlcach w sprawie I C (...).

Uchwała nr (...) – zaskarżona w sprawie niniejszej dotyczy wyłącznie sposobu pozyskania środków dla zapewnienia wykonania inwestycji, której zasadność została przesądzona. Wskazana w niej maksymalna wysokość kredytu, nie przesądza o ostatecznej wysokości kredytu, a jedynie zapewnia zarządowi i zarządcy pewną elastyczność przy zawieraniu umowy kredytowej.

Z tego względu powtórzenie w apelacji przez powódkę zarzutów podnoszonych już przed Sądem Okręgowym, nie mogły uzasadniać wniosków apelacyjnych. Sąd Okręgowy słusznie uznał podnoszone przez powódkę zarzuty za bezzasadne. Sądowi Apelacyjnemu pozostaje jedynie tę ocenę potwierdzić.

Z tego też względu bezzasadny jest zarzut dotyczący nieprzedstawienia ostatecznych kosztów termomodernizacji, gdyż te będą znane dopiero w momencie ustalenia wykonawcy robót i podpisaniu umowy w tym przedmiocie.

Wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zweryfikowania audytu nie mógł być uwzględniony, gdyż dotyczył okoliczności, która w sprawie niniejszej nie mogła być przedmiotem badania przez Sąd, z uwagi na wynik sprawy I C (...).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 kpc.