

Sygn. akt: I ACa 648/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Rojewska
Sędziowie:	SSA Anna Cesarz (spr.) SSA Dorota Ochalska - Gola
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 31 stycznia 2012r., sygn. akt I C 1417/11

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 648/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo J. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. o uchylenie uchwały.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

W skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w Ł. przy ul. (...) zgodnie z jej uchwałą nr 7/2009 z dnia 28 września 2009 r. wchodzi: W. F., D. K. i powód J. W..

Dnia 21 października 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 11/2008 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego na kwotę 300.000 zł na okres 10 lat przy stawce funduszu remontowego bez zmian

2 zł/m², wraz z dopłatą z Banku (...) tzw. premii termomodernizacyjnej w wysokości 75.000 zł. Zawarcie umowy kredytowej przez Wspólnotę i sporządzenie audytu energetycznego stanowiło jeden z koniecznych warunków do uzyskania premii termomodernizacyjnej w ramach zaciągniętego kredytu.

Powód osobiście wykonał audyt energetyczny przedmiotowego budynku, przy czym jako przedsięwzięcie termomodernizacyjne wskazał m.in. zabudowę loggii (zastąpienie balustrad płytą warstwową lub obudowę loggii płytą OSB i jej ocieplenie styropianem, zamontowanie okien nad balustradą), nie konsultując tych zapisów z pozostałymi członkami Wspólnoty.

Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na roboty budowlane.

Ze względu na brak zgody wszystkich właścicieli pozwanej Wspólnoty na zabudowę loggii, powód wykonał weryfikację swego pierwotnego audytu energetycznego. Bank (...) wskazał jednak w swym piśmie z dnia 24 stycznia 2011 r., iż przepisy ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych nie dopuszczają ponownej weryfikacji audytu energetycznego, a wypłata premii termomodernizacyjnej jest możliwa po zrealizowaniu całego zakresu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zgodnie z pozytywnie zweryfikowanym audytem energetycznym, który stanowi podstawę przyznanej premii termomodernizacyjnej.

Uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 2 do 6 lutego 2010 r. nie zatwierdzono pełnego zakresu prac zgodnie z projektem budowlanym i decyzją nr (...) w celu pozyskania środków finansowych - premii termomodernizacyjnej. Głosów „za” uchwałą zatwierdzającą pełny zakres prac oddano (...) udziałów, głosów „nie” oddano (...) udziałów, głosów wstrzymujących się było (...) udziałów, nie oddano pozostałych głosów - (...) udziałów.

Firma wykonująca prace dociepleniowe nadal gotowa jest dokończyć prace z chwilą, gdy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa dojdzie do porozumienia odnośnie zakresu tych prac.

W dniu 29 czerwca 2011 r. odbyło się Zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebranie to przybyło 11 właścicieli mieszkań z łącznym udziałem wynoszącym 64,06% udziałów, 2 osoby posiadały stosowne upoważnienia. Na zebraniu tym stwierdzono, iż Zebranie pozwanej Wspólnoty w dniu 29 czerwca 2011 r. może skutecznie podejmować uchwały. Nie wybrano przewodniczącego Zebrania z uwagi na małe grono osób, zaś protokolantem została administrator K. A.. Administrator omówiła następnie pisma z Banku w temacie kredytu i informacji przekształcenia kredytu w zwykły kredyt inwestycyjny w momencie nie wykonania choćby jednej pracy opisanej w audycie energetycznym. Z uwagi na nie wykonanie zabudowy loggii wobec nie wyrażenia na to zgody przez dużą część mieszkańców budynku i długi termin kredytu, zaproponowano odstąpienie od premii termomodernizacyjnej. Następnie rozpoczęła się dyskusja w sprawie działań Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zebrani mieli pretensje do powoda o to, że nie konsultował tematu audytu z mieszkańcami i sam zdecydował o tym, jak będzie ocieplony blok. Zebrani zaproponowali ostatecznie przegłosowanie uchwały nr (...). Za uchwałą głosowało 0,5421 udziałów (co daje 54,21% udziałów), zaś przeciw tej uchwale głosowało 0,0985 udziałów (co daje 9,85% udziałów), nikt się nie wstrzymał od głosu.

Zaskarżona uchwała nr (...) była głosowana na zebraniu w dniu 29 czerwca 2011 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 29 czerwca do 26 sierpnia 2011 r. Ostateczne wyniki głosowania były następujące: „za” głosowało 11 właścicieli posiadających 0,6279 (62,79%) udziałów, „przeciw” głosowało 5 właścicieli posiadających 0,1218 (12,18%) udziałów, nie głosowało 12 właścicieli posiadających 0,2503 (25,03%) udziałów.

Właściciele lokali nie chcą zabudowy loggii i dlatego została podjęta zaskarżona uchwała. Członkowie pozwanej Wspólnoty mają balkony, z których korzystają, gdzie mogą się zrelaksować. Na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 2 czerwca 2009 r. 25. właścicieli i lokatorów jednoznacznie wypowiedziało się, żeby nie kontynuować zabudowy loggii. W 2010 i w 2011 roku zdecydowana część członków Wspólnoty była przeciwna zabudowie loggii, a jedynie 7 osób było

za tą zabudową, przy czym byli to tylko właściciele, a nie najemcy. Zaskarżona uchwała została podjęta mimo utraty przez Wspólnotę premii termomodernizacyjnej, bo znaczna część członków Wspólnoty nie akceptuje zabudowy loggii.

Z uwagi na fakt, że pozwana Wspólnota posiada umowę kredytową w Banku (...)P., to tenże Bank wymagał, żeby pod wszystkimi uchwałami dotyczącymi kredytu byli podpisani wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty, a gdy ktoś się nie podpisał, to należało napisać stosowne uzasadnienie. Dlatego też, dalsze głosy nad zaskarżoną uchwałą były zbierane indywidualnie z uwagi na wymóg Banku. Powód był obecny na Zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 29 czerwca 2011 r. i wiedział, że ta uchwała jest już przegłosowana. W sierpniu 2011 r. powód został powiadomiony o zakończeniu indywidualnego zbierania głosów pod zaskarżoną uchwałą.

Motywy zaskarżonej uchwały były takie, że przeważająca część członków Wspólnoty nie wyraziła zgody na wykonanie jednego z punktów audytu energetycznego w postaci zabudowy loggii, który to audyt jest podstawą do wypłaty premii termomodernizacyjnej w ramach zaciągniętego przez Wspólnotę kredytu. Dlatego też część członków Wspólnoty zaproponowało przegłosowanie zaskarżonej uchwały, aby zakończyć ten spór.

Były już 2- 3 aneksy przesuwające termin wykonania tych punktów z audytu energetycznego dotyczących zabudowy loggii. Gdyby była wykonana zabudowa loggii, to Wspólnota otrzymałaby premię termomodernizacyjną w kwocie 75.000 zł, ale większa część członków Wspólnoty nie wyraża na to zgody i nie zgadza się na wejście do użytkowanych przez nich loggii. Po raz pierwszy w 2010 roku Bank (...) przesłał stronie pozwanej pismo informujące, że jeżeli pozwana Wspólnota nie wykona zabudowy loggii, to nie będzie jej wypłacona premia termomodernizacyjna, która wcześniej została przyznana i takie same zapisy wynikały z umowy kredytowej. Wspólnota spłaca ratalnie zaciągnięty kredyt bankowy. Mieszkańcy bloku nie zgadzają się na zabudowę loggii, gdyż uważają, że zmniejszy im to komfort zamieszkania i będą żyć jak „w klatce”. Zgodnie z audytem, balustrada balkonu miała być obita płytami, a powyżej balustrady miały być założone przesuwane okna. Powód jako audytor wykonał korektę do swego audytu polegającą na tym, że część lokali miałyby zabudowę loggii w 100%, tj. te osoby, które zgodziły się na to, a te, które zgody takiej nie wyraziły, miałyby ocieplone tylko ściany loggii. W korekcie audytu był przeliczony efekt cieplny, który był tożsamy z tą 100% zabudową loggii. Powód wysłał korektę do sporządzonego przez siebie audytu do Banku (...), jednak tenże Bank jej nie przyjął uznając, że dalej należy wykonać 100% zabudowę loggii, tj. pierwszy wariant audytu.

Było oczywiste w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały, że pozwana Wspólnota utraciła premię termomodernizacyjną. Nie można obecnie jednoznacznie stwierdzić, czy opłaty za ciepło są wyższe, czy niższe, a jeżeli wyższe, to o ile.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Powód w niniejszym postępowaniu wnosił o uchylenie uchwały nr 4/6/2011 w sprawie wyrażenia zgody na zakończenie inwestycji na obecnym etapie prac i zakończeniu kredytu na poziomie wykorzystania 225.677,09 zł oraz o wydanie nakazu sądowego o dokończenie prac termomodernizacyjnych zgodnie z wykonanym audytem energetycznym.

Stosownie do przepisu art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), uchwała wspólnoty mieszkaniowej niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu terminie 6-tygodniowym, liczoną od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W rozpoznawanej sprawie zaskarżona uchwała była podejmowana: na zebraniu wspólnoty oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, a więc w trybie mieszanym wskazanym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Powód wniósł niniejszy pozew w ustawowym terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia go o wyniku głosowania nad uchwałą podjętą także w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd podkreślił, że powód nie zgłaszał jakichkolwiek zarzutów proceduralnych co do sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały, a więc rozważeniu podlegała jedynie kwestia czy zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżona uchwała nr (...)niewątpliwie ostatecznie zadecydowała o nieotrzymaniu przez Wspólnotę premii termomodernizacyjnej (75.000 zł) w związku z niedokończeniem wskazanych w audycie prac termomodernizacyjnych na loggiach.

Sąd wskazał, że zasady udzielania premii termomodernizacyjnej określa ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 2008 r, nr 223, poz. 1459). Zgodnie z zapisami art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 teje ustawy, inwestor składa do Banku (...) za pośrednictwem banku kredytującego wnioszek o przyznanie premii termomodernizacyjnej, do którego dołącza audyt energetyczny, a następnie Bank kredytujący przekazując Bankowi (...) dokumenty, o których mowa w teje ustawie, dołącza do nich umowę kredytu zawartą pod warunkiem przyznania premii termomodernizacyjnej. Przepisy tej ustawy szczegółowo regulują warunki, od których spełnienia zależy udzielenie premii.

Powód nie kwestionował faktu, iż osobiście wykonywał audyt energetyczny, który miał być podstawą przyznania premii termomodernizacyjnej, a także, że wpisał w tym audycie zabudowę loggii nie konsultując w tym zakresie zapisów z członkami Wspólnoty. Powód przedstawił członkom Wspólnoty „wyciąg z audytu”, który w istocie nie zawierał istotnej informacji o zabudowie loggii, co miało istotny wpływ na dalszy rozwój wydarzeń, gdyż większa część członków Wspólnoty miała następnie zastrzeżenia do powoda, że powód w tym względzie celowo wprowadził ich w błąd co do istotnej informacji o zabudowie loggii.

Wprawdzie powód wykonał następnie weryfikację swego pierwotnego audytu energetycznego, ale okazało się, że przepisy ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych nie dopuszczają ponownej weryfikacji audytu energetycznego.

Zdaniem Sądu, gdyby powód wykonując audyt, sporządził go wariantowo, a następnie, gdyby jeszcze przed nadaniem mu biegu zostały przedstawione członkom Wspólnoty wszystkie istotne elementy każdego z opracowanych wariantów audytu, tak aby członkowie Wspólnoty wiedzieli, za jakim wariantem optują i czy go akceptują, to pozwoliłoby to uniknąć zaistniałej niezwykle konfliktowej sytuacji. Tym bardziej zachodziła konieczność uprzedzenia członków Wspólnoty o zakresie prac, skoro w następstwie przygotowanego audytu miałyby nastąpić uszczuplenie zakresu użytkowania z loggii (poprzez ich zabudowę) przez mieszkańców bloku. Wprawdzie loggie są częścią wspólną budynku, ale w sposób dorozumiany przy objęciu lokalu mieszkalnego w posiadanie nastąpił podział do użytkowania poszczególnych loggii przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, do których to lokali bezpośrednio przylegają te loggie w trybie art. 206 k.c. Ponieważ podział quoad usum jest czynnością zwykłego zarządu, to w braku zgody współwłaścicieli na taki podział lub jego zmianę, dokonać tego może tylko Sąd w trybie art. 201 k.c.

Powód arbitralnie w audycie zadecydował za Wspólnotę jaki ma być zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ingerując w ten sposób w zakres posiadania loggii. W tej sytuacji jest podstawa do uznania, że zaskarżona uchwała, choć definitywnie skutkuje zaakceptowaniem sytuacji, że nie będzie wykonana zabudowa loggii i w konsekwencji nie będzie wypłacona Wspólnocie premia termomodernizacyjna, wraz z wszelkimi konsekwencjami z tym związanymi, to jednak zmierza do przywrócenia prawa i statusu użytkowania loggii naruszonych w/w działaniami wynikającymi z audytu powoda naruszającego prawa mieszkańców bloku.

Z powyższych względów zdaniem Sądu brak uzasadnionych podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...), zważywszy dodatkowo na okoliczność, iż nawet w przypadku gdyby hipotetycznie doszło do jej uchylenia, to i tak nie zmieni to sytuacji pozwanej Wspólnoty w kwestii przyznania premii termomodernizacyjnej, gdyż nawet w przypadku przyszłej ewentualnej zgody na realizację przedsięwzięcia zgodnie z audytem powoda lub aneksem do tego audytu, koniecznym będzie złożenie nowego wniosku o przyznanie takiej premii termomodernizacyjnej przez Wspólnotę. Ubocznie Sąd zauważył, iż nawet w przypadku gdyby hipotetycznie doszło do uchylenia zaskarżonej uchwały, to i tak nie zmieni to sytuacji Wspólnoty w kwestii żądania od niej zapłaty kary umownej przez wykonawcę robót dociepleniowych.

Odnosząc się do żądania nakazu dokończenia prac termomodernizacyjnych zgodnie z audytem energetycznym Sąd wskazał, iż prawo właścicieli do zaskarzania uchwał nie oznacza, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, aby wspólnota podjęła uchwałę określonej treści.

Sąd uznał też, że nowe żądania zgłoszone przez powoda poza zamknięciem rozprawy nie mogły być przedmiotem rozstrzygnięcia z uwagi na treść art. 316 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości, zarzucając:

- 1) niewłaściwą interpretację co do praw audytora wynikającą z ustawy termomodernizacyjnej oraz pominięcie odpowiedzialności karnej inżyniera-projektanta za wadliwy projekt – w tym wypadku audyt energetyczny,
- 2) pominięcie materiału dowodowego, jakim powinny być (oprócz uchwał dostarczonych przez świadka K. A.) zaproszenia na zebrania wspólnoty mieszkaniowej wraz z załącznikami od 2007 roku, a przez to niezgodne ze stanem faktycznym stwierdzenie w orzeczeniu Sądu, że powód nie informował członków Wspólnoty o zabudowie loggi i wprowadzał ich w błąd, a ponadto nie przedstawił innych wariantów możliwych do realizacji,
- 3) uwzględnienie jedynie zeznań świadków Z. T. oraz T. S., którzy od początku blokowali wykonanie audytu energetycznego oraz prace termomodernizacyjne,
- 4) niewłaściwą interpretację Sądu co do hipotetycznego uchylenia zaskarżonej uchwały i nieuchronnego zapłacenia kary umownej,
- 5) nieuwzględnienie przez Sąd wcześniejszej uchwały dotyczącej zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego w wysokości 300 tys. zł – faktyczne przyjęcie przez Wspólnotę wariantu termomodernizacyjnego,
- 6) brak możliwości przedstawienia przez powoda dodatkowych wyjaśnień po wypowiedziach świadków, oraz przedstawienia dodatkowych żądań z uwagi na niedopuszczenie do głosu przez Sąd z powodów czasowych,
- 7) nieuwzględnienie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- 8) nieuwzględnienie niezgodności z przepisami prawa,
- 9) częściowe odniesienie się Sądu do pisma z 20 stycznia 2012 r. z odrzuceniem dodatkowych żądań.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, nadto uwzględnienie treści pisma z 20 stycznia 2012 r. oraz materiału dowodowego w postaci dwóch skoroszytów przekazanych Wspólnocie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Najdalej idący zarzut odnosi się do braku możliwości przedstawienia przez powoda dodatkowych wyjaśnień po wypowiedziach świadków oraz przedstawienia dodatkowych żądań z uwagi na niedopuszczenie do głosu przez Sąd

z powodów czasowych. Zarzut ten można rozpatrywać jako dotyczący pozbawienia strony możliwości obrony jej praw skutkującego nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). W orzecznictwie SN podnosi się, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (zob. wyrok SN z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSP 1975, z. 3, poz. 66; postanowienie SN z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr.-wkl. 1999, nr 5, poz. 41; wyrok SN z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, LEX nr 55517). Tymczasem powód brał udział w postępowaniu, zwłaszcza w rozprawie w dniu 17 stycznia 2012 r. Podnieść należy, że na tej rozprawie powód zgłosił wnioski dowodowe w postaci dokumentów i zdjęć, i ostatecznie oświadczył, że nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych. Nie sposób więc uznać, że powód został pozbawiony możliwości obrony swych praw. Dodatkowo w dniu 23 stycznia 2012 r., czyli już po zamknięciu rozprawy wpłynęło pismo powoda, w którym przedstawił on dodatkową argumentację dla uzasadnienia swych żądań. Wprawdzie nie można wykluczyć, że wypowiedź powoda na ostatniej rozprawie została skrócona, choć z protokołu rozprawy będącego jej odzwierciedleniem to nie wynika, niemniej jednak do przewodniczącego posiedzenia należy kierowanie rozprawą. Zgodnie z art. 224 § 1 k.p.c. przewodniczący zamyka rozprawę po przeprowadzeniu dowodów i udzieleniu głosu stronom. Skoro na rozprawie 17 stycznia 2012 r. powód oświadczył, że nie zgłasza innych wniosków dowodowych (a więc także uzupełniającego dowodu z jego przesłuchania jako strony) przewodniczący był uprawniony i zobowiązany do zamknięcia rozprawy.

Sąd I instancji zasadnie też nie rozpoznał żądań powoda zgłoszonych w piśmie z 23 stycznia 2012 r., skoro nastąpiło to po zamknięciu rozprawy. Ubocznie należy podnieść, że roszczenia majątkowe powoda o zapłatę od Wspólnoty kwot 600 zł i 6.000 zł mogą być przedmiotem odrębnego procesu.

Zarzut wykorzystania do ustaleń faktycznych zeznań świadków Z. T. i T. S. w intencji skarżącego nie zmierza do wykazania, że zeznania tych świadków są niewiarygodne. Skarżący jedynie podnosi, że osoby te od początku blokowały wykonanie audytu energetycznego oraz prace modernizacyjne. Fakt ten jednak jest między stronami niesporny, gdyż żadna ze stron nie przeczy, że część członków Wspólnoty była przeciwna tej inwestycji, choć nie znalazło to odzwierciedlenia w treści uchwały (...) jak również różny był moment wyrażenia tego sprzeciwu.

Za częściowo zasadny należy natomiast uznać zarzut dotyczący ustalenia Sądu, że powód nie informował członków Wspólnoty o zabudowie loggi i wprowadzał ich w błąd oraz że nie przedstawił różnych wariantów możliwych do realizacji. Skarżący wykazał bowiem, że na stronie 34 audytu energetycznego znajduje się 12 różnych wariantów zamierzonego przedsięwzięcia, dotyczących zarówno zabudowy loggi jak i niezabudowania jej, z którymi każdy z członków Wspólnoty mógł się zapoznać na długo przed podjęciem w dniu 21 października 2008 r. uchwały nr (...). Z pisma z 5 czerwca 2008 r. o nazwie „Propozycja korekty planów remontów na rok 2008” znajdującego się w jednym ze skoroszytów stanowiących załącznik do pisma powoda z k.57 wynika, że członkowie wspólnoty zostali poinformowani o możliwości skorzystania przez Wspólnotę z premii termomodernizacyjnej. W punkcie 1. WNIOSKI wskazano, że istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu lub wykonywania innych prac a w punkcie 4. UWAGA podano, że w pracach termomodernizacyjnych przewidziano m.in. zabudowę loggi. Wadliwość tej części ustaleń faktycznych Sądu nie ma jednak wpływu na ocenę zasadności powództwa, o czym będzie mowa niżej.

Podstawową przyczyną dla której powództwo nie mogło być uwzględnione jest okoliczność, że wykonanie do końca uchwały (...), tj. zabudowanie loggi zgodnie z przyjętym audytem energetycznym, nie spowoduje obecnie wypłaty premii termomodernizacyjnej przyznanej przez (...).

Zgodnie z art. 6 ust. 1 obowiązującej na datę złożenia wniosku ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 2008 r., nr 223, poz. 1459) Bank (...) przekazuje premię termomodernizacyjną bankowi kredytującemu, jeżeli przedsięwzięcie termomodernizacyjne: 1) zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym, 2) zostało zakończone w terminie określonym w umowie kredytu.

Powyższe warunki zostały określone w piśmie (...) kierowanym do pozwanej Wspólnoty stanowiącym zawiadomienie nr (...) o przyznaniu premii termomodernizacyjnej w jego punktach 3 i 4, gdzie wskazano, że przedsięwzięcie

termomodernizacyjne zakończone zostanie w terminie określonym w umowie kredytu, tj. do dnia 31 lipca 2009 r. (k.56)

Wobec tego, o ile wykonanie uchwały nr 11/2008 jest jeszcze technicznie możliwe, to nie zostanie osiągnięty jeden z celów jej podjęcia w postaci uzyskania kwoty 75.000 zł tytułem premii termomodernizacyjnej.

Powyższe wynika też z pisma Banku kredytującego (k.53) oraz pisma (...) (54).

Także w przypadku zmiany zakresu prac termomodernizacyjnych, czyli odstąpienia od zabudowy loggi, premia przyznana w oparciu o pierwotny wniosek nie zostanie też wypłacona. Zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy, zmiana umowy kredytowej dotyczącej zakresu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, kwoty kredytu lub terminu jego spłaty wymaga ponownego złożenia wniosku i rozpatrzenia go przez (...).

Wprawdzie zaskarżona przez powoda uchwała nr 4/6/2011 pozostaje w sprzeczności z wcześniejszą uchwałą nr(...), niemniej jednak - jak prawidłowo wywiódł Sąd I instancji - sankcjonuje ona obecny stan faktyczny, tj. brak możliwości uzyskania obecnie premii termomodernizacyjnej. Kontynuowanie prac termomodernizacyjnych spowoduje jedynie konieczność poniesienia przez Wspólnotę dalszych kosztów, bez możliwości uzyskania ich refundacji w trybie omawianej ustawy.

Osobną kwestią są natomiast przyczyny, dla których uchwała nr 11/2008 r. nie została w terminie wykonana. Okoliczności sprawy wskazują, że dopiero w trakcie realizacji przedsięwzięcia członkowie Wspólnoty zorientowali się, że loggie przylegające do ich mieszkań zostaną zabudowane. Na chwilę podejmowania tej uchwały widocznie nie interesowali się jej skutkami, skoro uchwała ta została przyjęta 14. głosami za tak, przy 0 głosów przeciw, o głosów wstrzymujących się, zaś nie oddano 8 głosów.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że wynik niniejszego procesu nie ma wpływu na istnienie zobowiązania Wspólnoty do zapłacenia kary umownej na rzecz firmy, która miała wykonać zabudowę loggi. Obecnie w wyniku sprzeciwu większości członków Wspólnoty prace te nie mogą być bowiem dokończone, a poza tym nie spowoduje to wypłaty przyznanej premii termomodernizacyjnej, która mogła służyć sfinansowaniu chociażby części tych prac.

W rezultacie Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że zaskarżona przez powoda uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) nie jest niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli i nie narusza zasad prawidłowego zarządu albo w inny sposób nie narusza interesu prawnego właściciela.

Jeśli chodzi o zarzut niezgodności z prawem, to może on dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385). W uzasadnieniu apelacji niezgodność z prawem podjętej uchwały skarżący wiąże z naruszeniem interesów finansowych każdego z właścicieli, w postaci zwiększonych kosztów utrzymania lokalu związanych z niedokończeniem wykonania prac termomodernizacyjnych. Tak sformułowany zarzut dotyczy raczej naruszenia zasad prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszenia interesu prawnego właściciela lokalu, który skarży podjętą uchwałę. O ile można stwierdzić, że podjęcie uchwały przewidującej zabudowę loggi a następnie po wykonaniu części prac kolejnej uchwały odstępującej od tego sposobu ocieplenia budynku budzi wątpliwości co do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, to nie można pominąć zmiany okoliczności, które legły u podstaw zaskarżonej uchwały. Nawet jeśli loggie zostałyby poddane termomodernizacji zgodnie z treścią uchwały nr (...), to jak wcześniej wielokrotnie wskazywano Wspólnota i tak nie otrzyma premii termomodernizacyjnej w kwocie 75.000 zł. Jedyną korzyścią będzie prawdopodobne zmniejszenie kosztów ogrzewania, jednakże w zestawieniu ze sprzeciwem większości członków Wspólnoty oraz koniecznością poniesienia dalszych kosztów - bez możliwości ich refundacji, korzyść ta nie wydaje się być zbyt znacząca.

Podnieść też należy, co dostrzegł i Sąd Okręgowy, że wprawdzie loggie są częścią wspólną budynku, ale ze względu na ich związek z poszczególnymi lokalami w sposób dorozumiany doszło do podziału quoad usum tych części wspólnych. W tym sensie można uznać, że zaskarżona uchwała zmierza do przywrócenia posiadania użytkowanych przez poszczególnych mieszkańców, z wyłączeniem pozostałych, wspólnych części budynku.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację, na podstawie art. 385 k.p.c.