Sygn. akt I ACa 704/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak
Sędziowie :	SA Roman Sugier (spr.) SA Joanna Kurpierz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)

w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt I C 417/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Kurpierz	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Roman Sugier

Sygn. akt I ACa 704/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)

w B. o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty.

Ponadto Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej 180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W motywach Sąd pierwszej instancji podał, że powódka domagała się uchylenia uchwały mocą której pozwana postanawia sfinansować z funduszu remontowego koszty związane z usunięciem wad w ociepleniu zewnętrznym budynku.

Zdaniem powódki uchwałę podjęta mimo, że jej pełnomocnik ze względu na tryb zbierania głosów nie mógł uczestniczyć w głosowaniu.

Ponadto uchwała ta krzywdzi powódkę jako członka pozwanej, gdyż koszty naprawy wad ocieplenia zostały zawyżone, a w konsekwencji zostaną one przypisane powódce jako wykonawcy budynków w których znajduje się lokal członków pozwanej Wspólnoty.

Wyrok Sądu Okręgowego oparty został na następujących ustaleniach faktycznych.

Małżonkowie A. i P. W. zakupili lokal nr (...) przy ul. (...), w którym zamieszkali w czerwcu 2014 r.

Zimą w 2014 r. odczuli, że niektóre pomieszczenia ich mieszkania bardzo się wyziębiają. Wiosną 2015 r. stwierdzili, że w wykończeniu elewacji ściany zewnętrznej na której usytuowany był balkon ich mieszkania występują braki. Te ich przypuszczenia potwierdził J. J. – znający się na sztuce budowlanej.

J. J. zasugerował dokonanie odkrywki drewnianych elementów wykonania elewacji ściany zewnętrznej mieszkania A. i P. W.. Po uzyskaniu zgody zarządu pozwanej Wspólnoty odkrywki takiej dokonano. Zdemontowanie boazerii pozwoliło na stwierdzenie, że brak jest jakichkolwiek uszczelnień, brakowało izolacji termicznej na zewnątrz, pod parapetami nie było połączenia, mogła tamtędy przedostawać się woda, nie było podmurówek w szczytach gibli pokojowych. Zastosowana pianka miała charakter punktowy zamiast liniowego. Pomiędzy murami a futryną okna w niektórych miejscach można było włożyć dłoń. Nie było styropianu, który szczeliny winien przesłaniać i izolować.

Projektant, inżynier P. B. sporządził opinię stwierdzającą wady w izolacji budynku oraz ich wpływ na komfort cieplny małżonków W..

P. W. zwrócił się do pełnomocnika developera – M. D. – o usunięcie stwierdzonych wad w elewacji budynku. Uzyskał odpowiedź, że developer nie poczuwa się do obowiązku naprawy.

P. W. wystąpił więc do zarządu pozwanej Wspólnoty o sfinansowanie kosztów naprawy z funduszu remontowego.

Przesłano korespondencję w tej kwestii do właścicieli lokali obejmującą projekt uchwały, wniosek P. W., ocenę techniczną oraz wycenę kosztów.

Zawiadomienie o głosowaniu przekazano właścicielom lokali zwykłymi przesyłkami listowymi, pocztą elektroniczną oraz przez wrzucenie do skrzynek pocztowych. Korespondencję przesłano lub przekazano w dniu 3 lipca 2015 r. a dodatkowo drogą elektroniczną w dniu 24 lipca 2015 r. przypomniano właścicielom o głosowaniu.

Uchwałą nr (...)z dnia 29 lipca 2015 roku pozwana Wspólnota, w trybie indywidualnego skierowania głosów, zdecydowała o sfinansowaniu z funduszu remontowego kosztów związanych z usunięciem wad w ociepleniu zewnętrznym budynku przy ul. (...) w B..

Za podjęciem uchwały głosowało 10 właścicieli lokali posiadających łącznie 0.5863 udziałów w nieruchomości wspólnej a przeciwko jeden współwłaściciel posiadający 0,0436 udziałów.

W dniu 21 sierpnia 2015 r. pozwana zawarła z firmą (...) – J. J. umowę o dostawę materiałów i wykonania robót zawartych w budynku (...) przy ul. (...) w obrębie lokalu nr (...).

Termin wykonania robót ustalono na 15 września 2015 r. a wynagrodzenie wykonawcy na 14.743,60 złotych z podatkiem VAT.

Mając na względzie powyższe okoliczności faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest określonych w art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) przesłanek do uchylenia zaskarżonej uchwały. Powódka, mimo spoczywania na niej ciężaru dowodu (art. 6 kc), nie wykazała aby kwestionowana przez nią uchwała była niezgodna z przepisami prawa, niezgodna z umową właścicieli lokali, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszała interes właściciela lokalu.

Sąd nie dopatrzył się nieprawidłowości co do trybu powiadomienia pełnomocnika powódki o głosowaniu nad kwestionowaną uchwałą. Podkreślił, że o głosowaniu tym zawiadomiono korespondencją pocztową oraz elektroniczną skierowaną do zainteresowanych 3 lipca 2015 r. a nadto elektronicznie przypominano o głosowaniu 29 lipca 2015 r. Pełnomocnik powódki przebywał na urlopie wypoczynkowym, poza granicami kraju, od 29 lipca do 17 sierpnia 2015 roku.

Powódka miała więc możliwość uczestnictwa w głosowaniu, gdyż pozwana zawiadomiła o nim jej pełnomocnika ze stosownym wyprzedzeniem.

W ocenie Sądu Okręgowego zebrany materiał dowodowy wskazuje na to, że elewację budynku, w tym jego ocieplenie zostało wykonane nieprawidłowo, w sposób wymagający naprawy. Powódka w żaden sposób nie wykazała aby naprawa była zbędna, wadliwa lub aby jej koszt był zawyżony.

Zdaniem Sądu za uchyleniem zaskarżonej uchwały nie przemawia też okoliczność, że w przyszłości pozwana może dochodzić od powódki roszczeń odszkodowawczych z tytułu wadliwego wykonania budynku.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.

Wyrok został zaskarżony w całości przez powódkę.

Skarżąca zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący jednocześnie naruszeniem przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne uznanie, że nie zachodzi żadna z przesłanek pozwalających na uchylenie uchwały gdy w istocie w istotny sposób narusza ona interesy właścicieli lokali.

Sąd też wadliwie uznał, że nie wykazano, że naprawa była zbędna lub zbyt kosztowna gdy z zeznań R. Z. wynika, że elewację wykonano prawidłowo a koszt usunięcia usterki nie powinien być wyższy niż 8 000 złotych, a co za tym idzie właścicieli lokali narażono na zbędne koszty.

Skarżąca zarzuciła nadto naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez pominięcie zeznań R. Z. mimo, że wynika z nich, że naprawa nie była konieczna w takim zakresie jak jej dokonano a jej koszt był zawyżony.

W apelacji zarzucono też naruszenie przepisu art. 328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w motywach wyroku na jakich dowodach oparto rozstrzygnięcie oraz w jaki sposób dokonano oceny dowodów, która to ocena w przekonaniu skarżącej była wybiórcza i ogólnikowa.

Powołując się na powyższe powódka wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana wnosiła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna.

W uzasadnieniu apelacji podtrzymano podniesiony w pozwie zarzut, że pełnomocnik powódki nie mógł brać udziału w głosowaniu nad kwestionowaną uchwałą gdyż w tym czasie przebywał za granicą i nie odbierał żadnych wiadomości e-mailowych. Zarzut ten jest niezrozumiały dla Sądu odwoławczego w sytuacji gdy skarżąca nie kwestionuje ustaleń Sądu pierwszej instancji, że zawiadomienie o treści proponowanej uchwały oraz o dokumentach uzasadniających jej podjęcie skierowano do pełnomocnika powódki jeszcze przed jego udaniem się w ramach urlopu wypoczynkowego do K.. Okoliczność, że pełnomocnik powódki od 24 lipca 2015 r. do 17 sierpnia 2015 r. nie odbierał informacji kierowanych do niego przez pozwaną w sprawie zaskarżonej uchwały, nie zapewnił sobie zastępstwa lub nie powiadomił o tej sprawie powódki nie uzasadnia twierdzenia jakoby tryb głosowania nad uchwałą był wadliwy.

Wbrew dalszym zarzutom apelacji brak jest podstaw do uznania, że zaskarżony wyrok jest wadliwy, gdyż zapadł z naruszeniem wskazanych w niej przepisów prawa materialnego, prawa procesowego oraz w oparciu o ustalenie sprzeczne z treścią zebranego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej w motywach zaskarżonego wyroku wskazał na jakich dowodach oparł swe ustalenia oraz dlaczego uznał, iż podstawą tych ustaleń nie mogą być zeznania R. Z..

Sąd Apelacyjny podziela ocenę tych dowodów, uznając ją za prawidłową, a ustalenia poczynione w oparciu o te dowody traktuje jako swoje własne.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że zeznania R. Z. nie mogły być podstawą ustaleń odmiennych od poczynionych ze względu na ich ogólnikowość.

W zakresie uchybień dotyczących montażu okien i ich izolacji świadek ten nie miał konkretnych wiadomości stwierdzając, że montaż i roboty wykończeniowe w tym zakresie wykonywał podwykonawca jakim był zakład produkcji okien. Świadek ten wyraził jedynie przekonanie, że w razie wad w wykonawstwie winna być o tym powiadomiona jego firma lub producent okien. Z zeznań tych nie wynika, że koszt usunięcia wad nie powinien być wyższy niż 8 000 złotych. Nieprzekonywujący jest też argument tego świadka, że gdyby obiekt ocieplono wadliwie reklamacja byłaby zgłoszona już 10 lat temu. Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że małżonkowie W. lokal, którego dotyczyło niewłaściwe ocieplenie oraz wadliwy montaż okien, nabyli dopiero w połowie 2014 roku i po pierwszym sezonie zimowym stwierdzili wady, których usunięcia dotyczyła kwestionowana uchwała.

Sąd Okręgowy zgodnie z wymogiem wynikającym z przepisu art. 328 § 2 kpc wskazał dowody na których oparł ustalenia oraz przyczyny dla których dowodowi z zeznań świadka R. Z. nie dał wiary.

Nie było rzeczą Sądu Okręgowego wykazywanie, że dowody na których oparto ustalenia są bardziej wiarygodne od twierdzeń powódki. To powódka winna w ramach apelacji wykazać, że dokonano wadliwej oceny zebranych dowodów. Apelacja nie zawiera takiej argumentacji poza gołosłownymi twierdzeniami, że naprawa wynikająca z zaskarżonej uchwały była zbędna lub co najmniej zbyt kosztowna. W sprawie brak jest dowodów uzasadniających taką tezę. Ocena przeprowadzonych dowodów nie może prowadzić do twierdzenia sprzecznego z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że pozwana Wspólnota usunęła wady dotyczące ocieplenia obiektu i montażu okien za kwotę wyższą od niezbędnej aby w przyszłości wystąpić przeciwko powódce o odszkodowanie wyższe od należnego. Świadczyłoby to o nieracjonalności właścicieli głosujących za przyjęciem uchwały, którzy w wyniku jej realizacji i tak nie zyskaliby więcej niż wydatkowali, zbędnie pomniejszając fundusz remontowy o zawyżone wydatki.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację powódki jako pozbawioną uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 kpc.

SSA Joanna Kurpierz	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Roman Sugier