

Sygn. akt: I C 718/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w (...)**

o ustalenie ewentualnie o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...)z dnia 3 listopada 2016 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położnej w (...),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 268,45 zł (dwieście sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 718/16

UZASADNIENIE

B. P. pozwem z dnia 15 grudnia 2016 r. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w P. pozw:

1) o ustalenie nieistnienia uchwały:

a) nr(...)w sprawie wyboru Zarządcy nieruchomości wspólnej,

b) nr (...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną,

c) nr (...) w sprawie rozliczeń Wspólnoty z powodem na kwotę 18.834,44 zł,

ewentualnie:

2) o ustalenie nieważności ww. uchwał,

ewentualnie:

3) o uchylenie ww. uchwał.

Dodatkowo wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Argumentując swoje stanowisko wskazał, w dniu 3 listopada 2016 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, podczas którego zapadły uchwały większością głosów. W ocenie powoda uchwała nr (...)i (...) winna być podjęta jednogłośnie

w formie umowy. Uchwały podjęte bez wymaganej zgody wszystkich właścicieli są uchwałami nieistniejącymi. Uchwała nr (...)dotycząca zobowiązania powoda do rozliczenia się ze Wspólną, narusza interesy powoda. Wskazał, że reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową, Spółdzielnia konsekwentnie odmawia mu wglądu w kalkulację opłat, w tym kosztów ogrzewania. Kwoty zobowiązania powoda ustala w oparciu o własne wyliczenie, bez odesłania do dokumentów źródłowych (k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarządcę, Spółdzielnię Mieszkaniową (...) wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Na poparcie swojego stanowiska wskazała, że na zebraniu w dniu 3 listopada 2016 r. nie zaistniały uchybienia umożliwiające uznanie uchwał za nieistniejące. Wola podjęcia uchwał została zaprotokołowana przez notariusza. Nadto podniósł, że powód nie wykazał interesu prawnego w domaganiu się ustalenie nieważności uchwał. Ustawa o własności lokali zawiera kilka procedur określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nie tylko w drodze umowy. Podniósł także, że uchwała obejmująca zobowiązanie powoda do zwrotu kwoty 18.834,44 zł jest apelem, by powód wreszcie zaczął przestrzegać zasad uczciwości, dobrej wiary i harmonijnej koegzystencji w zbiorowości tworzącej wspólnotę mieszkaniową (k. 44-46).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 czerwca 2011 r., powód nabył prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) w P..

W grudniu 2012 r. została ustanowiona odrębna własność ostatniego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku nr (...) w P.. Wcześniej lokale te znajdowały się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wspólnota Mieszkaniowa liczy 12 lokali.

W 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wystąpiła z powództwem przeciwko powodowi i jego partnerce I. P. z pozwem o zapłatę należności z tytułu ogrzewania mieszkania powoda, podgrzewania wody, wywozu nieczystości. Wskazywał, że Wspólnota nie powołała Zarządu, a Spółdzielnia dostarczała jej pomimo to usługi w powyższym zakresie nie otrzymując z tego tytułu wynagrodzenia. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie X C 2882/14 oddalił powództwo, ustalając, że powódka nie udowodniła swoich roszczeń i nie wykazała tytułu do dochodzenia należności. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie IX Ca77/16 apelację Spółdzielni odrzucił, postanowieniem z dnia 11 maja 2016 r., z uwagi na nieuzupełnienie jej braków w wyznaczonym terminie, to jest nieprzedłożenie aktualnego odpisu z KRS.

Do dnia 2 listopada 2016 r. czynności związane z bieżącą konserwacją, rozliczeniami, remontami, dostawą mediów były wykonywane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Opłaty powód uiszczał nieregularnie i w różnych wysokościach.

(bezsporne, a nadto dowód z uzasadnienia wyroku w sprawie X C 3687/16 SR w Olsztynie k. 69-74, zeznania zarządcy pozwanej Wspólnoty K. C. k. 112, wydruk z internetowej księgi wieczystej k. 8-9, zeznania powoda k. 111v, postanowienie SR w Olsztynie IX Ca 77/16 k. 101 i jego uzasadnienie k. 102-108)

W dniu 3 listopada 2016 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali budynku nr (...) w P.. Przed planowanym terminem zebrania właściciele lokali zostali zawiadomieni o terminie i miejscu ustalonego spotkania na piśmie. Nadto w zawiadomieniu określono proponowany porządek obrad, w tym propozycję uchwał. Poinformowano również o możliwości zapoznania się z projektami uchwał i umowy o zarządzeniu nieruchomością wspólną z nowym Zarządcą w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowe (...). Zawiadomienia wrzucono do skrzynek pocztowych. Powód odebrał powyższe zawiadomienie.

Zebranie w dniu 3 listopada 2016 r. otworzył Prezes Spółdzielni K. C.. Ustalono, że wszyscy właściciele lokali zostali poinformowaniu na piśmie o zebraniu. Na przewodniczącą zebrania wybrano T. C.. Na zebraniu obecni byli 11

właściciele lokali mieszkalnych. Powód był reprezentowany przez pełnomocnika I. P.. Łączny udział obecnych na zebraniu właściciele wynosił (...).

Na zebraniu właściciele lokali Wspólnoty mieszkaniowej głosowano w obecności Notariusza nad uchwałą:

a) nr (...) w sprawie wyboru Zarządcy nieruchomości wspólnej. W jawnym głosowaniu oddano głosy „za” - w 59,05%, „przeciw” – 33,33%. Głosów wstrzymujących się nie było. Na Zarządcę została wybrana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) (§ 1). Jednocześnie uchwalono w tej uchwale, że Wspólnota powierza zarząd nieruchomością wspólną Zarządcy, zgodnie z treścią umowy, będącej integralną częścią tej uchwały (§ 3). Przewodniczący zebrania stwierdził, że uchwałą została przyjęta,

b) nr (...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła pełnomocnictwa T. C. do zawarcia w jej imieniu umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W jawnym głosowaniu oddano 59,05% głosów „za”, 33,33% głosów „przeciw”. Głosów wstrzymujących się nie było. Na zebraniu odczytano projekt umowy.

Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęte uchwały nr (...) i (...) zostały sporządzone przez Notariusza. Nadto wskazano w nim, że wolne wnioski niewymagające protokołowania przez Notariusza, zostaną ujęte odrębnym protokołem prowadzonym przez Sekretarza Zebrania. W ramach wolnych wniosku na zebraniu w dniu 3 listopada 2016 r. podjęto dyskusję w sprawie rozliczenia zaległości finansowych z właścicielami budynku. Ustalono stan zaległości powoda na kwotę 18.834,44 zł na dzień 1 listopada 2016 r. W uchwale nr(...), właściciele lokali zobowiązali powoda do zwrotu ww. kwoty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w terminie 14 od daty jej podjęcia. Jednocześnie zobowiązali go do bieżącego wnoszenia wymaganych opłat. W głosowaniu jawnym głosów „za” było 59,05%, przeciw 25,71%, wstrzymujących się 7,62%. Uchwałą została przyjęta.

W dniu 15 listopada 2016 r. została w formie aktu notarialnego zawarta umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną. Na Zarządcę, zgodnie z uchwałą nr(...)została wybrana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P.. W umowie ustalono, że Zarządca kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i ją reprezentuje na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy Wspólną a poszczególnymi właścicielami lokali. Postanowiono również, że Zarządca wykonuje czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane mu stosowną uchwałą Wspólnoty. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właściciele lokali wyrażona w formie uchwały. Wskazano w umowie, że zgoda właściciele jest wymagana przy dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane w zakresie remontów wykonywanych w budynku. Do obowiązków nowego Zarządcy należało wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu, zgodnie z ustawą o własności lokalu, a szczególności:

- 1) sporządzanie protokołów przejęcia nieruchomości i przyjęcia dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i finansowo-księgowej w imieniu Wspólnoty,
- 2) przechowywania i archiwizacja dokumentacji budynku,
- 3) ustalenie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali, wykazu właściciele lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 4) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
- 5) zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
- 6) utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właściciele lokali w budynku (...), a także chodnika i pasa zieleni bezpośrednio przylegających do budynku,

- 7) zawieranie w imieniu Wspólnoty umów zapewniających dostawę mediów oraz utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, w szczególności dotyczących dostarczenie energii cieplnej, energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych z nieruchomości wspólnej, usług kominarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej oraz umów ubezpieczenia nieruchomości,
- 8) pozyskiwanie ofert na wykonywanie usług i prac remontowych w określonym przez Wspólnotę zakresie robót,
- 9) usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości wspólnej,
- 10) uiszczanie podatków i opłat o charakterze publicznoprawnym przypadających od nieruchomości wspólnej,
- 11) przygotowanie projektów uchwał właścicieli lokali,
- 12) wykonywanie uchwał właścicieli lokali do wysokości środków zgromadzonych na kontach księgowych Wspólnoty,
- 13) prowadzenie kont księgowych dla Wspólnoty oraz dokonywanie rozliczeń poprzez te konta księgowe,
- 14) odczytywanie liczników wody i ciepła oraz rozliczanie pobranych zaliczek i poniesionych kosztów na media we wskazanym w Statucie SM (...) w okresach rozliczeniowych,
- 15) informowanie właścicieli lokali o zmianach cen za dostawę ciepła oraz wywóz nieczystości stałych,
- 16) prowadzenie rozliczeń z dostawcami mediów,
- 17) występowania na drogę sądową w sprawach Wspólnoty,
- 18) reprezentowanie Wspólnoty przed osobami fizycznymi, prawnymi, instytucjami i organami administracji publicznej oraz występowanie w imieniu Wspólnoty przed sądami powszechnymi, WSA, SN i NSA oraz organami egzekucyjnymi, jak również udzielenie w imieniu Wspólnoty pełnomocnictwa radcy prawnemu lub adwokatowi do reprezentowania Wspólnoty przed ww. podmiotami.

Upoważniono Zarządcę także do zlecenia części czynności związanych z realizacją umowy innym podmiotom, określono procedurę zwoływania Zebrania Właścicieli. W § 10 umowy uprawniono Zarządcę do obciążenia właścicieli lokali zalegających z opłatami, kosztami pisemnych upomnień i wezwań. Umowa o powierzenie Zarządcy zarządu nieruchomością wspólną została podjęta na czas nieokreślony z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego Rep. A (...) z dnia 3 listopada 2017 r. k. 14-18, uchwała nr (...)r. k. 27, protokół k. 28, zawiadomienie o zebraniu k. 29, lista obecności k. 66, protokół zdawczo-odbiorczy konta rozliczeniowego 204 na dzień 1 listopada 2016 r. k. 65, zeznania świadka K. R. k. 111, zeznania powoda k. 111v, umowa Rep. (...)k. 19-26)

Spółdzielnia Mieszkaniowa wytoczyła przeciwko powodowi i jego partnerce I. P. kolejne powództwa o zapłatę kwoty 5.712,90 zł z ustawowymi odsetkami. Kwota ta obejmowała zadłużenie z tytułu opłat za ogrzewanie lokalu, podgrzewanie ciepłej wody, wywóz nieczystości, fundusz remontowy i opłat eksploatacyjnych. W dniu 26 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, X Wydział Cywilny w sprawie X C 3687/16 oddalił powództwo o zapłatę. Wyrok nie jest prawomocny. Apelację złożyła Spółdzielnia.

(bezsporne, a nadto dowód z: orzeczenia SR w Olsztynie w sprawie X C 3687/16 k. 68-74, zeznania świadka I. P. k. 110v)

Na dzień 27 stycznia 2017 r. na koncie powoda występuje nadpłata w wysokości 4.294,85 zł w zakresie dostawy energii cieplnej. W piśmie Spółdzielni z 27 stycznia 2017 r. wskazano także, że kwoty nadpłaty zostaną zaksięgowane na konto jako zapłata za mieszkanie.

(dowód: pismo ze SM (...) z dnia 27 stycznia 2017 r. k. 76)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych, powództwo dotyczące ustalenie nieistnienia uchwał nr (...), (...i (...), powództwo o stwierdzenie nieważności ww. uchwał podlegało oddaleniu. Powództwa zaś o uchylenie podlegało uwzględnieniu w części, a mianowicie w zakresie uchwały nr (...).

Uwagi ogólne.

Kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw: o stwierdzenie nieważności uchwały, o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieistnienia uchwały. Każde z tych powództw, dla swej skuteczności, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek. W razie żądania ustalenia nieistnienia uchwały, na podstawie art. 189 k.p.c. wymagane jest stwierdzenie uchybień w procesie podjęcia uchwały, które wykluczają przyjęcie, że doszło do wyrażenia woli w danym przedmiocie przez powołane organy, np. podjęcie uchwały bez wymaganego statutem quorum albo wymaganej większości głosów. Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwał konieczne jest wykazanie, że uchwały podjęte są sprzeczne z ustawą. Natomiast w przypadku żądania uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie, że jest sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów członka wspólnoty (art. 25 u.w.l., zob. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09.06.2014 r., sygn.. akt VI ACa 93/14).

W każdym z tych trzech rodzajów żądań, ciężar dowodu spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Powód zarzucał zaskarżonym uchwałom nr (...) i (...) i (...) że nie zostały podjęte jednomyślnie. W jego ocenie o jednomyślności przesądza brzmienie art. 18 ustawy o własności lokali. Wskazał nadto, że w umowie z dnia 15 listopada 2016 r. odmiennie uregulowano wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, aniżeli wynika to z art. 20 i n. ustawy.

Zgodnie z treścią art. 18 ustawy o własności lokalu, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej (ust. 1). Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale IV ustawy (ust. 3). Wskazać w tym miejscu należy, że art. 18 ust. 1 ustawy, jest przepisem względnie obowiązującym, co oznacza, że wspólnota mieszkania ma pełną autonomię w kształtowaniu umowy zawartej z Zarządcą.

We wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości, w których znajduje się więcej niż siedem lokali samodzielnych (stanowiących samodzielne nieruchomości i jeszcze niewyodrębnionych), ustawa przewiduje instytucję zarządzania nieruchomością wspólną za pośrednictwem jednostek organizacyjnych wspólnoty – organ wchodzący w skład struktury organizacyjnej wspólnoty. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, lecz ze względów praktycznych i celowościowych, ustawodawca zdecydował, że we wspólnotach dużych obowiązuje reprezentatywny model zarządu, przy czym chodzi o model „zarządu” w rozumieniu wielu czynności zarządzania nieruchomością wspólną, podejmowanych przez zarząd wspólnoty (art. 21 ust. 1 ustawy). Obok tak rozumianego pojęcia „zarządu” występuje również „zarząd powierzony osobie fizycznej lub prawnej” w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, którego dla rozróżnienia określamy jako „zarządca” lub „administrator”. Należy wskazać, że prawo do decydowania przez właścicieli nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. W konsekwencji tego, sama organizacja i sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną została powierzona przez ustawodawcę przed wszystkim właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Zatem obok zarządu wybranego uchwałą właścicieli lokali (art. 20 ustawy, organ wspólnoty mieszkaniowej), we wspólnocie funkcjonować może zarządca, administrator, któremu czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostaną przez wspólnotę powierzone na mocy umowy (art. 18 ustawy, zarząd rozumiany jako gospodarowanie, podejmowanie określonych czynności).

Od takiego rozumienia istoty Zarządu należy odróżnić zarząd w znaczeniu funkcjonalnym, który jest określany z reguły w umowie, pomiędzy właścicielami lokali.

Umowny sposób zarządu nieruchomością wspólną jest sprawowany wtedy, gdy został wprowadzony umownie bądź w drodze uchwały właścicieli lokali. Po pierwsze w umowie stanowiącej odrębność własność lokalu w formie aktu notarialnego, w umowie zawartej między wszystkimi właścicielami lokali wyodrębnianych, a także niewyodrębnionych, także w formie aktu notarialnego, po trzecie w umowie znoszącej współwłasność, co wynika wprost z art. 8 ust. 2 ustawy. Czwartym źródłem określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być także uchwałą właścicieli lokali zaprotokołowana przez notariusza. Uchwała powinna zostać podjęta przez większość właścicieli lokali, zgodnie z zasadami podejmowania uchwał (art. 23 ustawy). W przeciwieństwie do trybu umownego nie jest wymagane zgodne oświadczenie woli wszystkich właścicieli lokali.

W doktrynie stanowisko co do hierarchii sposobów ustanawiania zarządu nieruchomością wspólną są podzielone. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stoi na stanowisku o równorzędności ustanawiania tych sposobów. Przemawia za tym:

- 1) względnie obowiązujący charakter przepisu art. 18 ust. 1 ustawy, o czym świadczy dyspozytywna treść tego przepisu przez użycie określenia „mogą”,
- 2) treść art. 18 ust. 3 ustawy, który stanowi wyraźnie, iż zasady określone w ustawie obowiązują, jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza,
- 3) katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ujęty w art. 22 ust. 3 jest katalogiem otwartym. W związku z tym sposób określenia zarządu nieruchomością wspólną, może być powierzony do kompetencji właścicieli lokali, którzy swoją wolę wyrażą w uchwale,

Przenosząc powyższe rozważania na gruncie niniejszej sprawy uznać należy, że zwołane zebranie właścicieli, które odbyło się w dniu 3 listopada 2016 r. miało prawo wyrazić swoją wolę co do sposobu powierzenia czynności zarządu w formie uchwały, która nie wymagała jedności. Przy ustalaniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali mają swobodę zawierania umów lub podejmowaniu uchwał. Właściciele lokali sami decydują o tym, czy taką umowę zawrzeć, czy nie, czy podjąć odpowiednią uchwałę. Należy zauważyć, że niejednokrotnie osiągnięcie konsensu w sprawie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być bardzo utrudnione. Przyczyną takiego stanu rzeczy może być brak aktywności ze strony właścicieli, ich usprawiedliwiona nieobecność podczas zebrań właścicieli, lekceważące, obojętne podejście, czy wreszcie świadome utrudniania zawarcia jedynego porozumienia. Naprzeciw temu wychodzi właśnie możliwość wyrażenia woli właścicieli uchwałą, a następnie skonkretyzowanie umową o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną zarządcy. Przyjęcie sztywnego stanowiska, że tylko w umowie zawartej w formie aktu notarialnego można unormować sposób zarządu w praktyce zamykałoby drogę do przyjęcia dogodnych rozwiązań dla wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym, nie można zgodzić się z powodem, że jedynie w drodze umowy można było ustanowić zarząd (zarządcę do administrowania) nieruchomości wspólnej. Celem uchwalenia ustawy było umożliwienie właścicielom lokali współdziałania w tworzeniu form prawnych i organizacyjnych na rzecz dobra i interesu wszystkich właścicieli. Między innymi będzie to współdziałanie dla utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych, dachu, elewacji, podwórka, a także zapewnienie sobie jako ogłowi właścicieli podstawowych dóbr jak woda, energia elektryczną, gaz, ogrzewanie. Harmonijna współpraca, niekonieczne jednomyślna, wszystkich właścicieli służby zapewnieniu zaspokajaniu ich potrzeb bytowych.

Artykuł 23 ustawy przewiduje tryb tego współdziałania. W związku z tym uznać należy, że uchwała nr (...)o wyborze Zarządcy nieruchomości wspólnej i powierzeniu mu zarządu tą nieruchomością mogła być podjęta przez właścicieli większością głosów. Również uchwała nr (...) dotycząca udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy o powierzeniu tego zarządu, mogła być tak podjęta. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada osobowości prawnej. Dlatego może podejmować działania również w inny sposób niż przez swoje organy (zarząd), w szczególności przy udziale pełnomocnika czy też bezpośrednio przez swoich członków. Zatem właściciele mogli podjąć uchwałę, w której upoważnili jednego spośród siebie do zawarcia umowy o zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością wspólną.

Powód podnosił również zarzutu w zakresie nadania zbyt szerokiej kompetencji Zarządcy w umowie z dnia 15 listopada 2016 r. Wskazać należy, że pojęcie czynności zwykłego zarządu nie zostało zdefiniowane w ustawie. Jak się powszechnie przyjmuje, na zwykły zarząd wspólną nieruchomością składają się czynności (faktyczne, prawne) zmierzające do załatwienia spraw związanych z jej bieżącym utrzymaniem i eksploatacją, z podstawową codzienną „działalnością” wspólnoty. W szczególności chodzi o podejmowanie działań faktycznych, jak np. utrzymanie czystości na gruncie i częściach wspólnych budynku (np. podejmowanie na bieżąco decyzji co do częstotliwości wywozu kontenerów na śmieci), w tym odśnieżanie chodników i miejsc parkingowych, utrzymanie zieleni (podejmowanie działań zabezpieczających zieleń, dokonywanie nasadzeń kwiatów, krzewów, drzewek, nawadnianie itp.), dokonywanie drobnych remontów, napraw i „ulepszeń” na nieruchomości wspólnej (konserwacja domofonów, mechanizmów automatycznie zamykających drzwi do klatek schodowych, założenie wodomierzy na ujęcia wody do potrzeb nieruchomości wspólnej itp.) oraz wielu czynności prawnych i finansowych, takich jak zawieranie umów zapewniających dostawę mediów (wody, energii cieplnej i elektrycznej, gazu), wywóz nieczystości, opłacanie należności związanych z podejmowanymi faktycznymi i prawnymi czynnościami zarządu zwykłego nieruchomością wspólną, a także dochodzenie od właścicieli należności z tytułu ich obligatoryjnego udziału w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (zob. art. 15 w zw. z art. 14 ustawy).

Zawarty w umowie z dnia 15 listopada 2016 r. katalog przykładowych spraw, którymi Zarządca zobowiązany jest się zająć jest rozwinięciem, a nawet uszczegółowieniem jego obowiązków. Natomiast upoważnienie Zarządcy do występowania w imieniu Wspólnoty przed sądami powszechnymi, dotyczy możliwości wystąpienia z powództwem w zakresie zalegania z płatnościami z tytułu kosztów zarządu, a które to zgodne jest z art. 15 ust. 2 ustawy. Z kolei artykuł ten upoważnia Zarządcę, a gdyby jego nie było Zarząd składający się z członków Wspólnoty to wystąpienia z takim powództwem, bez żadnej uchwały. Wynika to z tego, że każdy z właścicieli lokali zobowiązany jest w partycypowaniu kosztów zarządu nieruchomości wspólnej. Nie jest do tej czynności potrzebne szczególne upoważnienie.

W ocenie Sądu zawarty katalog kompetencji Zarządy jest zgodny z treścią ustawy. W sprawach zaś nietypowych, niecodziennych, nierutynowych, umowa zawiera zastrzeżenie uzyskania zgody właścicieli w formie uchwał. Chodzi tutaj o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W umowie nie określono czynności przekraczających zwykły zarząd, którymi zobowiązany jest zająć się Zarządca. Zarząd lub Zarządca nie może podejmować samodzielnie czynności przekraczających zwykły zarząd. Gdy dane przedsięwzięcie zostanie zakwalifikowany do tej kategorii czynności, zadaniem Zarządcy polega na zwołaniu zebrania i poinformowanie właścicieli lokali o potrzebie podjęcia stosownej uchwały. Do oceny skutków dokonania przez Zarządcę czynności z przekroczeniem zakresu umocowania zastosowane znajdują przepisy kodeksu cywilnego o pełnomocnictwie, w szczególności art. 103 k.c., przewidujący sankcję bezskuteczności zawieszonej, czy wreszcie art. 58 k.c. Zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy lub zasadami współżycia społecznego jest nieważna.

Powód zarzucał także niewłaściwą reprezentację wspólnoty. Warto powołać uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP 106/16. Zgodnie z jej treścią, w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 r., w sprawie III CZP 62/05. Skoro większością głosów właściciele lokali zdecydowali się na reprezentację Wspólnoty przez Zarząd to postanowienie to, jako takie jest ważne. Jest też skuteczne prawnie. Może być zmienione w trybie art. 23 ustawy, jednak wymaga większości głosów. Skoro w umowie niczego innego nie postanowiono, Zarządca jest upoważniony do reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz.

Zarzuty powoda skupiają się na tym, że wszystkie czynności związane z nieruchomością wspólna winien jest pełnić zarząd, a nie wybrany Zarządca.

Powołanie Zarządcy ze swej istoty nie wyklucza istnienia zarządu, rozumianego jako członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jeśli jest tylko taka wola właścicieli lokali. Mogłoby być przecież tak, że Zarządca wykonuje czynności typowo administracyjne, a zarząd pozostałych czynności władcze zwykłego zarządu i kontrolują zarządcę, co

jest sytuacją wręcz dość typową. Właściciele lokali mają swobodę w modyfikowaniu zasad ustawowych zarządu nieruchomością wspólną. Taka teza wynika wprost z brzmienia art. 18 ust. 1, który przewiduje prymat umownego sposobu zarządu, zaś dopiero w ust. 3 o ewentualnym stosowaniu zasad ustawowych. Zatem przepisy o zarządzie nieruchomością wspólną mają charakter względnie obowiązujący i dopuszczalne jest doprecyzowanie kwestii zarządu, które wprost nie wynikają z ustawy. Takim przykładem będzie doprecyzowanie art. 31 ustawy, w którym nie wskazano terminu zwołania zebrania. Ustalenie w umowie w § 8 ust. 1 jest uszczegółowieniem procedury zawartej w ustawie.

Podjęta nr (...) nakłada na powoda obowiązek zwrotu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 18.834,44 zł.

Wykładania całokształtu uregulowań zawartych w ustawie pozwala na sformułowanie twierdzenia, że w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej obowiązuje zasada prymatu woli właścicieli. Oznacza to, że przy podejmowaniu czynności przez wspólnotę mieszkaniową decydujące znaczenie ma właśnie wola tworzących ją członków.

Przed głosowaniem nad tą uchwałą odbyła się burzliwa dyskusja. W trakcie głosowania nad tą uchwałą, głosów oddanych „za” było 59,05%, głosów „przeciw” – 25,71%, głosów „wstrzymujących się” – 7,62%. Zgodnie z procedurą podejmowania uchwał przez właścicieli, decydujące znaczenie ma większość głosów właścicieli liczona według wielkości udziałów. Oznacza to, że uchwała została przyjęta większością głosów oddanych na zebraniu w dniu 3 listopada 2016 r.

W niniejszej sprawie, powód domagał się ustalenie nieistnienia uchwał nr (...), (...)i (...)z dnia 3 listopada 2016 r. Obok tego żądania zgłosił ewentualne żądania ustalenie nieważności ww. uchwał oraz ewentualnie ich uchylenia.

Nieistnienie uchwał.

Podstawowe roszczenie powoda - ustalenie nieistnienia uchwał - oparte na podstawie art. 189 k.p.c. wymagało wykazania istnienia interesu prawnego po jego stronie. Powództwo wytoczone na tej podstawie zmierza do uzyskania orzeczenie stwierdzającego, że uchwały nie istnieją z uwagi na ich niepodjęcie. „Uchwałą nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono o się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenie woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwałą podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenie SN dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/12, OSNC 1973/7-8/135, z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45, z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/10/171, z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/97, OSNC 1994/12/241 oraz wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05 dotyczący uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wyrok SA w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13).

Powód zarzucał kwestionowanym uchwałą nr (...)i (...)brak jednogłośności przy ich podejmowaniu, a tym samym brak wymaganej zgody wszystkich właścicieli lokali. Podstawę prawną funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej jest ustawa o własności lokali, w której akcentuje się wolę właścicieli w tworzeniu zbiorowości wspólnotowej. Wola ta winna przodować przy podejmowaniu wszystkich decyzji związanych ze nieruchomością wspólną, o czym świadczą względnie obowiązujące przepisy. W ocenie Sądu, Zebranie Właścicieli mogło podjąć wszystkie zaskarżone uchwały w trybie art. 23 ustawy. Zgromadzony materiał dowodowy w sprawie, w szczególności zeznania świadka I. P., powoda, a także Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej, K. C., nie dały podstaw do uznania, że tryb podejmowania uchwał był wadliwy. Należy podkreślić, że żadna ze stron nie kwestionowała, iż listy do głosowania przedstawiają prawdziwe dane zarówno co do osób właścicieli, jak i wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Żadna ze stron nie zaprzeczyła także prawdziwości podpisów złożonych na listach do głosowania. Powód ograniczył się jedynie do wskazania, że w jego ocenie, podjęte uchwały wymagały zgodnej woli wszystkich właścicieli. Jak to już zostało szeroko opisane, wybór Zarządcy i zawarcie umowy o powierzeniu mu Zarządu w oparciu o art. 18 ustawy realizuje prymat swobody zawieraniu umów i w podejmowaniu uchwał.

Roszczenie oparte na art. 189 k.p.c. obejmuje istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego lub prawa. Powód bowiem nie wskazuje prawa, o jakim mowa w art. 189 k.p.c., a więc prawa w znaczeniu cywilnym, czy inaczej ujmując – prawa w znaczeniu tytułu czy uprawnienia, mogącego być źródłem roszczeń (materialnych) – prawa, które podlega ochronie, bo je można naruszyć. Nadto podstawą materialnoprawą żądania jest istnienie interesu prawnego. Należy zauważyć, że w świetle art. 189 k.p.c. o interesie prawnym można mówić wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, a strony łączy stosunek cywilnoprawny. Przy czym wymaga się, by zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz także obiektywnie. Pojęcie interesu prawnego, użytego w art. 189 k.p.c., oznacza interes odnoszący się do stosunków prawnych (a nie jakichkolwiek), w których znajduje się powód w stosunku do pozywanych podmiotów. Powód nie wykazał, w jaki sposób wyrok (ewentualnie) uwzględniający powództwo o ustalenie nieistnienia (stwierdzenia nieważności) miałby wpłynąć na ochronę jej interesów prawnych.

W związku z tym, że Sąd nie dopatrył się uchybień świadczących o nieistnieniu wszystkich uchwał, jak również wykazania po stronie powodowej interesu prawnego, powództwo oparte na podstawie art. 189 k.p.c. jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Nieważność uchwał.

Powód żądał także ustalenie (stwierdzenie) nieważności wszystkich trzech uchwał. W myśl art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jest nieważna, chyba że właściwy przepis powoduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsca nieważnych postanowień czynności prawnej, wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w aktach prawnych rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 k.c. jest nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności (od samego początku).

Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwał konieczne jest wykazanie, że uchwały podjęte są sprzeczne z ustawą. Natomiast w przypadku żądania uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie, że jest to sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów członka wspólnoty (art. 25 u.w.l., zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09.06.2014 r., VI ACa 93/14).

Przy tym żądaniu, powód podobnie jak przy żądaniu ustalenia nieistnienia, zgłosił zarzut brak jednomyślności w podejmowaniu uchwał. Zarzut ten, nawet gdyby okazał się zasadny, nie mógł jednak doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały. Mógł jedynie skutkować stwierdzeniem, że uchwała nie została podjęta, o ile przy podejmowaniu uchwał wymagana byłaby jednomyślność. Na marginesie należy wskazać, że wszystkie uchwały zostały podjęte większością głosów.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż powód nie wykazał szczególnych i rażących przypadków naruszenia prawa lub zasad współżycia społecznego przy podjęciu przedmiotowych uchwał. Podniesiony przez niego zarzut braku jednomyślności względem uchwał (...) i (...) odnosiły się do kwestii proceduralnych, które zaistniały przy jej podjęciu i jak już wyżej wskazano nie miały one wpływu na jej treść i ważność. Podjęte uchwały nie są także w żaden sposób sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zmierzają bowiem do uregulowania kwestii zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną dla dobra wszystkich właścicieli i w ich interesie.

W związku z powyższym, żądanie stwierdzenia nieważności wszystkich trzech uchwał, nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu.

Uchylenie uchwał.

Powód wystąpił także z żądaniem uchylenia trzech uchwał podjętych w dniu 3 listopada 2016 r. Procedurę zaskarżenia uchwał do sądu reguluje art. 25 ustawy. Zgodnie, z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, iż nie budzi wątpliwości, że właściciele nieruchomości mają szerokie uprawnienia do decyzji w zakresie podejmowania uchwał. Jest to prawo niczym nie ograniczone. W tym przypadku było to uchwała o wyborze Zarządcy, zawarciu z nim umowy o powierzeniu mu Zarządu, o upoważnieniu przedstawicieli Wspólnoty do zawarcia umowy z nowym Zarządem, a także o określaniu wysokości zadłużenia właścicieli przeciwko Wspólnocie. Świadczy o tym art. 22 ustawy, mający otwarty katalog zakresu tematycznego do podejmowania uchwał. Uzasadnione jest to również treścią art. 20 ustawy, że tak naprawdę członkowie wspólnoty decydują o swojej własności w chwili podejmowania uchwał.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, Lex).

Zgodnie z ustawą o własności lokali, właściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową zobowiązani są do uiszczenia zaliczek z tego tytułu w formie bieżących opłat. Wspólnota funkcjonuje dzięki opłatom wnoszonym przez jej członków. Jeśli wszyscy dokonują płatności w określonym terminie, wspólnota ma płynność finansową i działa bez przeszkód. Jeśli natomiast właściciel przestaje płacić, wspólnota ma problem w zakresie terminowego regulowania opłat i wykonywania bieżących napraw i remontów. Dlatego na skutek problemów z płatnościami jednego właściciela, cierpią pozostali członkowie wspólnoty. Oznacza to, że nieuiszczania zaliczek przez właściciela muszą na jego opłaty „zrzucić się” pozostali. Wszyscy mieszkańcy ponoszą też konsekwencje niewypłacalności właściciela lokalu.

W toku niniejszego postępowania ustalono, że zebranie właścicieli mogło podjąć uchwałę w sprawie wyboru zarządcy i powierzeniu mu Zarządu. Tym samym mogło również decyzję w sprawie upoważnienie jednego spośród siebie do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Powód nie wykazał, aby przy podejmowaniu spornych uchwał nr (...)i (...) doszło do takich uchybień, które mogłyby skutkować ich uchyleniem.

Inaczej jednak przedstawia się sprawa z uchwałą nr (...). Na jej podstawie zobowiązano powoda do zwrotu na rzecz Wspólnoty kwoty 18.834,44 zł. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały wskazano wysokość zadłużenie poszczególnych właścicieli pozwanej wspólnoty. Podjęto uchwałę o zobowiązaniu do zapłaty tylko w stosunku do powoda. Na rozprawie powód przyznał, że opłaty na rzecz wspólnoty uiszczał nieregularnie. W zakresie tej uchwały zgłosił zarzut braku rzetelności w obliczeniu wysokości zadłużenie. Odmawiano mu również wglądu do dokumentacji rachunkowej. Ze strony pozwanej nie było nawet próby obalenia tego zarzutu. Nie wiadomo z jakiego okresu wynika zadłużenie, jakie elementy składowe składają się na wyliczoną kwotę, wreszcie czy wskazana kwota uwzględnia nieregularne kwoty wpłacane przez powoda. Brak rzetelnego wyliczenia należności stanowił już raz podstawę do oddalenia powództwa Spółdzielni przeciwko powodowi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wytaczała już przecież dwa procesy przeciwko powodowi i jego partnerce o zapłatę. W 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo prawomocnie. Drugie powództwo z 2016 r. również zostało

oddalone. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że na dzień 31 marca 2016 r. powód zalegał z płatnościami z tytułu ogrzewania lokalu, pogrzenia ciepłej wody, wywozu nieczystości, funduszu remontowego i opłat eksploatacyjnych na kwotę 5.712,90 zł. Zadłużenie powoda zgodnie z podjętą uchwałą wynosi 18.834,44 zł. Strona pozwana aż do zamknięcia rozprawy nie dysponowała orzeczeniem stwierdzającym wysokość zadłużenia powoda. W postępowaniu o zapłatę wytoczonym w 2016 r. SM domagała się dużo niższej kwoty niż w zaskarżonej uchwale. Rodzi to poważne wątpliwości co do wiarygodności i rzetelności podjętej uchwały. Zasadnym jest, aby w pierwszej kolejności doszło do ustalenia rzeczywistej wysokości zadłużenia by móc następnie poddawać tę kwestię głosowaniu. Tym bardziej, że dwa miesiąca po podjęciu spornej uchwały, u powoda z tytułu dostaw energii cieplnej występowała nadpłata w wysokości 4.294,85 zł. Przy czym żadne ze stron postępowania nie wskazywała na znaczące wpłaty dokonane przez powoda od chwili podjęcia uchwały. W związku z tym wątpliwe jest, czy podana w uchwale kwota odzwierciedla rzeczywiste zadłużenie powoda na dzień jej podjęcia. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że pozostawienie uchwały nr (...) byłoby krzywdzące dla powoda i naruszało jego uzasadniony interes majątkowy. Tworzyłoby bowiem wewnątrzspółnotową obligację, bez szans na rzetelną weryfikację czy wykazanie jej zasadności w sposób prawem przewidziany.

Z uwagi na wyżej wskazane okoliczności wskazujące niezbitcie na obiektywne naruszenie interesu powoda, Sąd kierując się treścią art. 25 ustawy o własności lokali zaskarżoną uchwałą nr (...) z dnia 3 listopada 2016 r. uchylił, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku. W stosunku zaś do uchwał nr (...)i (...) Sąd nie dopatrył się okoliczności mogących świadczyć o ich uchyleniu i w tym zakresie powództwo oddalił, jako bezasadne.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c.

Do kosztów uiszczonych przez powoda należy kwota 600 zł (3 x 200 zł) stanowiąca opłatę od pozwu.

Do kosztów poniesionych przez pozwaną należy wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360 zł oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

W niniejszym procesie powód wytoczył 9 żądań tj. ustalenie nieistnienia trzech uchwał, stwierdzenie nieważności trzech uchwał i uchylenie trzech uchwał. Wygrał zatem w 1/9, czyli w 11,11% (100% : 9), pozwana zaś wygrała w 88,89%. Oznacza to, że pozwana winna jest zwrócić powodowi kwotę 66,66 zł, zaś powód winny jest zwrócić pozwanej kwotę 335,11 zł. Po wzajemnej kompensacji powód zobowiązany jest zwrócić pozwanej kwotę 268,45 zł, o czym Sąd orzekł, jak w pkt. III wyroku.