

Sygn. akt XV C 323/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2017r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 5 maja 2016r. w zakresie modernizacji instalacji CO ;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie ;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. na rzecz powoda K. K. (1) kwotę 200 zł ( dwieście złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 kwietnia 2016r. powód K. K. (1) wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G. oznaczonej numerem (...) z dnia 1 marca 2016r. oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą XV C 323/16.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zatem z mocy ustawy jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Dalej powód podał, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. przyjęła uchwałę nr (...)z dnia 20 maja 2015r., która wskazywała, że Wspólnota postanawia wykonać modernizację instalacji CO polegającej na wybudowaniu 2 pionów CO na ścianie zewnętrznej, po elewacji budynku z pominięciem lokalu nr (...), który posiada odrębne zasilanie w CO i CWU. Powyższe prace miały zostać wykonane w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty. Powód wskazał, że pozwem z dnia 28 lipca 2015 roku wniósł o uchylenie uchwały oznaczonej numerem (...) z dnia 20 maja 2015 roku oraz o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały. Postanowieniem z dnia 7 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Gdańsk, I Wydział Cywilny przychylił się do żądania powoda i wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania. Jednak pomimo udzielenia zabezpieczenia zarząd wspólnoty Mieszkaniowej zlecił wykonanie dokumentacji projektowej instalacji centralnego ogrzewania. Projekt został sporządzony w marcu 2016 roku. K. K. (1) podał, że w dniu 1 marca 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) 1A w G. przyjęła uchwałę numer (...)

o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości postanawia wyrazić zgodę na dokonanie opłaty z konta funduszu remontowego dla firmy (...) z tytułu wykonania projektu modernizacji i instalacji i centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...). Koszt projektu wyniesie 4.920,00 złotych”. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała winna zostać uchylona, albowiem zmierza do obejścia przywołanego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, I Wydział Cywilny z dnia 7 października 2015 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 662/15; zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zlecił wykonanie projektu przebudowy instalacji centralnego ogrzewania pomimo braku zgody wspólnoty mieszkaniowej na tę inwestycję; a koszt projektu został zawyżony, gdyż nie odpowiada przeciętnym stawkom rynkowym.

Kolejnym pozwem z dnia 22 czerwca 2016r. powód domagał się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. oznaczonej numerem (...) z dnia 5 maja 2016 roku. Sprawa ostatecznie została zarejestrowana pod sygnaturą akt XV C 613/16.

W uzasadnieniu tego żądania podał, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. przyjęła datowaną na dzień 5 maja 2016 roku uchwałę (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości postanawia wykonać modernizację instalacji i CO polegającej na wykonaniu dwóch nowych pionów **CO pomijających lokal nr (...)**, który posiada indywidualną instalację grzewczą gazową. Modernizacja zostanie wykonana zgodnie z Projektem budowlanym opracowanym przez firmę (...) w kwietniu 2016r. oraz sfinansowana z zebranego funduszu remontowego”. Powód podał, że uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania podpisów. O podjęciu uchwały powód został powiadomiony w dniu 12 maja 2016 roku. Powód wskazał, że jego zdaniem zaskarżona uchwała winna zostać uchylona, albowiem pominięcie jego lokalu przy przebudowie uniemożliwi mu w przyszłości przyłączenie się do instalacji CO, której powstanie ma być sfinansowane również z zaliczek na fundusz remontowy przez niego uiszczanych.

Zarówno w odpowiedzi na pozew złożony w dniu 12 kwietnia 2016r., jak i w dniu 22 czerwca 2016r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództw oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Oba żądania powoda pozwana oceniła jako bezzasadne, wskazując, że powołane uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, stosownie do treści przepisów ustawy o własności lokali. Pozwana podniosła, że uchwały są zgodne z przepisami prawa oraz umową właścicieli lokali, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w żaden inny sposób nie naruszają interesów właścicieli lokali. Pozwana podniosła też, że powód nie wykazał zasadności wystąpienia przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uzasadniających zaskarżenie wyżej wymienionych uchwał Wspólnoty.

W przypadku żądania powoda dotyczącego uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G. oznaczonej numerem (...) z dnia 1 marca 2016r. pozwana zauważała, że powód bezpodstawnie twierdzi, że uchwała (...) zmierza do „obejścia” postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 7 października 2015r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 662/15, gdyż postanowienie to zostało wydane w związku z zaskarżeniem przez powoda wcześniejszej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 20 maja 2015r., która jednak została przez Wspólnotę Mieszkaniową uchylona we własnym zakresie w dniu 19 stycznia 2016r. A zaskarżona uchwała (...) jest wyrazem aktualnego stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie modernizacji instalacji CO i tworzy ona nową sytuację prawną w przedmiotowej sprawie. Pozwana podniosła też, że w budynku przy ulicy (...) występuje potrzeba przeprowadzenia modernizacji instalacji centralnego ogrzewania. Prace modernizacyjne mogą być wykonywane dopiero po sporządzeniu odpowiedniego projektu modernizacyjnego, którego wykonanie rodzi stosowne koszty. Oznacza to zatem, że Wspólnota Mieszkaniowa powinna sygnować odpowiednią kwotę na sporządzenie dokumentacji projektowej i w konsekwencji dopiero po otrzymaniu projektu modernizacyjnego przystąpić do właściwych prac. Zaniechanie Wspólnoty odnośnie zlecenia wykonania projektu prac modernizacyjnych, a także przystąpienia do tych prac oznaczałoby zlekceważenie potrzeby przeprowadzenia modernizacji instalacji CO znajdującej się w złym stanie technicznym i niewątpliwie wzięcie przez Wspólnotę odpowiedzialności za ewentualne szkody. Pozwana podniosła również, że Wspólnota powinna także podejmować odpowiednie działania w celu uzyskania oszczędności eksploatacyjnych instalacji CO w drodze opomiarowania indywidualnego poszczególnych mieszkań i pomieszczeń wspólnych, czego odzwierciedleniem jest koncepcja

Wspólnoty w zakresie zainicjowania modernizacji instalacji CO, a wskazane działania wymagają - co oczywiste - sporządzenia i opłacenia projektu planowanych prac.

Zaś w przypadku żądania K. K. (1) dotyczącego uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. oznaczonej numerem (...) z dnia 5 maja 2016 roku, pozwana podnosiła, że zaskarżona uchwała jest wyrazem aktualnego stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie modernizacji instalacji CO. Pozwana zaprzeczyła jakoby pominięcie lokalu powoda w trakcie modernizacji instalacji CO uniemożliwiło mu w przyszłości przyłączenie się do sieci CO w budynku, podtrzymując jednocześnie wyżej wskazaną argumentację dotyczącą potrzeby przeprowadzenia modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty.

Zarządzeniem z dnia 5 grudnia 2016r. wydanym w sprawie XV C 613/16 na podstawie art. 219 k.p.c. połączono sprawy XV C 613/16 ze sprawą XV C 323/16 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą XV C 323/16.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. K. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w G., opisanego księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, Wydział Ksiąg Wieczystych.

Jako właściciel przedmiotowego lokalu powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G., która jest tzw. dużą wspólnotą, gdyż w jej skład wchodzi jedenaście samodzielnych, wyodrębnionych lokali. Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny powoda obejmuje dwie klatki, jednak każda ma odrębne księgi wieczyste, w związku z czym funkcjonują dwie Wspólnoty Mieszkaniowe (...i(...)). Zarządcą obu Wspólnot jest(...) Sp. z o. o. w G.. Mieszkania w obu Wspólnotach są ogrzewane centralnym ogrzewaniem, jedynie lokal powoda od 2002r. posiada ogrzewanie gazowe, w związku z czym powód nie wykazywał zainteresowania przyłączeniem się do instalacji CO całej wspólnoty.

Małżonka członka zarządu pozwanej Wspólnoty M. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w G.. Jednak ani ona, ani M. B. w przedmiotowym mieszkaniu nie zamieszkują, gdyż mieszka w nim brat M. B.. Od czasu wyboru na członka zarządu Wspólnoty M. B., po uprzednim odwołaniu z tej funkcji powoda, K. K. (1) pozostaje z M. B. w konflikcie, czego efektem jest tocząca się przed sądem karnym sprawa przeciwko M. B. o pomówienie, że powód bezprawnie korzystał ze wspólnej instalacji Co bez ponoszenia z tego tytułu kosztów.

Dowód: odpis księgi wieczystej numer (...), k. 15-19; odpis księgi wieczystej (...), k. 20-25; zeznania informacyjne członka zarządu pozwanej M. B. na rozprawie w dniu 25.08.2016r., k. 58-61 (czas od 00:25:04 do 00:30:11); zeznania powoda K. K. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017r., k. 149-154 (czas od 00:01:45 do 00:41:11); zeznania informacyjne powoda K. K. (1) na rozprawie w dniu 25.08.2016r., k. 58-61 (czas od 00:15:38 do 00:25:04); zeznania członka zarządu pozwanej M. B. na rozprawie w dniu 26.09.2017r., k. 149-154 (czas od 00:41:11 do 01:28:00); zeznania świadka J. K. na rozprawie w dniu 06.06.2017r., k. 130-134 (czas od 00:03:18 do 00:47:08).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. jeszcze w 2015r. przyjęła uchwałę nr (...)z dnia 20 maja 2015r., w której postanowiła wykonać modernizację instalacji CO polegającej na wybudowaniu 2 pionów CO na ścianie zewnętrznej, po elewacji budynku z pominięciem lokalu powoda, który posiada odrębne zasilanie w CO i CWU, gdyż wówczas powód nie zgadzał się na przeprowadzanie remontu instalacji przebiegającej w granicach jego lokalu. Wspólnota postanowiła też, że powyższe prace zostaną wykonane w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Powód zaskarżył przedmiotową uchwałę pozwem z dnia 28 lipca 2015r. wniesionym do tut. Sądu, I Wydziału Cywilnego, wnosząc jednocześnie o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały. Postanowieniem z dnia 7 października 2015r. wydanym w sprawie I C 662/15 Sąd Okręgowy w Gdańsk, Wydział I Cywilny wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania. Jednak wskazana uchwała została przez wspólnotę Mieszkaniową uchylona w dniu 19 stycznia 2016r., o czym powód został poinformowany pismem z dnia 11 maja 2016r., otrzymanym dzień później.

Dowód: ksero uchwały nr (...)z dnia 20.05.2015r., k. 11; ksero odpisu postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 7.10.2015r. w sprawie I C 662/15, k. 12-13; pismo z dnia 9.12.2015r., k. 89; uchwała numer (...) z dnia 19.01.2016r., k. 85; pismo zarządcy z dnia 11.05.2016r., k. 86.

W międzyczasie zarząd Wspólnoty zlecił wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji wewnętrznej instalacji CO, polegającej na wybudowaniu dwóch pionów zasilających lokale mieszkalne na ścianie zewnętrznej, po elewacji budynku, z pominięciem lokalu powoda. Cena za wykonanie tego projektu wyniosła 4000zł netto.

W dniu 1 marca 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. przyjęła na zebraniu właścicieli uchwałę numer (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości postanawia wyrazić zgodę na dokonanie opłaty z konta funduszu remontowego dla firmy (...) z tytułu wykonania projektu modernizacji i instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...). Koszt projektu wyniesie 4.920,00 złotych”. Za przyjęciem uchwały głosowało 74% udziałów, przeciw było 9% udziałów. Powód K. K. (1) głosował przeciwko podjęciu uchwały. Właściciele lokali numer (...) – B. B., 3 – G. i S. W., 7 – H. i K. S. i 9 – M. A., J. A. i R. S. udzielili członkowi zarządu pozwanej Wspólnoty – M. B. pełnomocnictw do reprezentowania ich na zebraniu w dniu 1 marca 2016r. z prawem głosu i podpisywania stosownych uchwał. Z upoważnienia powyżej wskazanych właścicieli M. B. zagłosował na przyjęciem przedmiotowej uchwały. Przedmiotowa uchwała obejmowała łączne wynagrodzenie, za sporządzenie dwóch projektów budowlanych z marca i kwietnia 2016r.

Projekt został wykonany w marcu 2016r. Za jego wykonanie (...) Sp. z o. o. w dniu 11 marca 2016r. wystawił fakturę VAT (...) na kwotę 4920zł, która została opłacona przez pozwaną Wspólnotę w dniu 15 marca 2016r.

Ponieważ na przełomie marca i kwietnia 2016r. powód K. K. (1) zmienił zdanie w zakresie przyłączenia swego lokalu do wspólnej instalacji CO w budynku Wspólnoty, w kwietniu 2016r. (...) Sp. z o. o. przygotował kolejny projekt budowlany, którego przedmiotem była modernizacja istniejącej instalacji CO polegająca na wykonaniu dwóch nowych pionów. Projekt przewidywał też podłączenia istniejących grzejników w mieszkaniach numer (...) z opomiarowaniem zużycia ilości ciepła zasilanych ze zmodernizowanych pionów, a dla mieszkania powoda (numer (...)) pozostawienie zaślepionych trójników na wysokości zasilania i powrotu dla ewentualnych grzejników zamontowanych w przyszłości, w razie chęci skorzystania z instalacji centralnej całej wspólnoty. Spółka (...) wykonała ten drugi projekt w ramach tego samego wynagrodzenia przyznanego uchwałą z dnia 1 marca 2016r.

W projekcie wskazano, że po dokonaniu wizji lokalnej i zapoznaniu się z aktualnym stanem technicznym instalacji stwierdzono, że istniejące dwa piony powinny być poddane modernizacji polegającej na wymianie orurowania, a także armatury odcinającej, regulującej i pomiarowej. Wskazano, że nowe piony CO należy zamontować w istniejących szachtach i poprowadzić po istniejącej trasie w miejscu zdemontowanych pionów.

Dowód: ksero uchwały nr 7/2016 z dnia 1.03.2016r., k. 14; pełnomocnictwa, k. 78-81; projekt budowlany z marca 2016r. znajdujący się w teczce; faktura VAT (...), k. 91; zeznania świadka J. K. na rozprawie w dniu 06.06.2017r., k. 130-134 (czas od 00:03:18 do 00:47:08); projekt budowlany z kwietnia 2016r., k. 38-55; zeznania członka zarządu pozwanej M. B. na rozprawie w dniu 26.09.2017r., k. 149-154 (czas od 00:41:11 do 01:28:00).

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. przyjęła datowaną na dzień 5 maja 2016r. uchwałę numer (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości postanawia wykonać modernizację instalacji CO polegającej na wykonaniu dwóch nowych pionów CO pomijających lokal nr (...), który posiada indywidualną instalację grzewczą gazową. Modernizacja zostanie wykonana zgodnie z Projektem budowlanym opracowanym przez firmę (...) w kwietniu 2016 r. oraz sfinansowana z zebranego funduszu remontowego”.

Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Liczba udziałów oddanych za uchwałę wynosiła 85%. Głosów wstrzymujących się oraz przeciwnych jej podjęciu nie odnotowano. O podjęciu uchwały w sprawie wykonania modernizacji CO, zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez (...) Sp. z o. o. w kwietniu 2016r. powód został powiadomiony w dniu 12 maja 2016 roku.

Dowód: ksero uchwały nr 10/2016 z dnia 5.05.2016r., k. 87; ksero pisma administratora z dnia 11.05.2016r., k. 86.

Powód K. K. (1) w toku niniejszego procesu oświadczył, że chce się przyłączyć do istniejącej instalacji CO Wspólnoty, na co Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę, pod warunkiem pokrycia przez powoda kosztów tego włączenia się – na co powód wyraził zgodę.

okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Po połączeniu do wspólnego rozpoznania sprawy XV C 613/16 z niniejszą sprawą, jej przedmiotem było żądanie uchYLENIA uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ulicy (...) w G.: numer (...) z dnia 1 marca 2016r. oraz numer (...) z dnia 5 maja 2016r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaofiarowanego przez strony niniejszego postępowania, szczegółowo opisanego przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, wnioski wywodząc przede wszystkim w oparciu o dokumenty, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron niniejszego postępowania reprezentowaną przez pełnomocników profesjonalnych. Nie budziły też wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności, prawdziwości czy autentyczności, zatem mogły stanowić wiarygodny materiał dowodowy, służący rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. W szczególności Sąd miał na uwadze postanowienia zawarte w zaskarżonych uchwałach.

Dokumenty nieujęte w opisie stanu faktycznego, jako niemające istotnego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia zostały przez Sąd pominięte.

Sąd miał też na uwadze zeznania powoda K. K. (1) oraz przesłuchanego w charakterze pozwanej Wspólnoty jej członka zarządu M. B., a także zeznania świadka J. K..

Zeznania powoda były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu w zakresie, w jakim powód przyznawał, że początkowo był przeciwny podłączeniu się do instalacji centralnego ogrzewania Wspólnoty, jednak już w trakcie procesu zmienił zdanie i do zamknięcia rozprawy kategorycznie oświadczył, że wyraża zamiar przyłączenia się do istniejącej wspólnej instalacji CO i poniesie we własnym zakresie koszty podłączenia. Twierdzenia te nie były kwestionowane przez stronę przeciwną, którą zastępował członek zarządu pozwanej Wspólnoty M. B., zatem należało im przyznać walor wiarygodności.

Zeznaniom członka zarządu pozwanej Wspólnoty M. B. Sąd także przyznał walor wiarygodności, gdyż opisał on dokładnie okoliczności w jakich doszło do sporządzenia dwóch projektów budowlanych dotyczących modernizacji wewnętrznej instalacji CO, a wskazane przez niego okoliczności nie były kwestionowane przez powoda. Dodatkowo zostały potwierdzone zeznaniami świadka będącego zarządcą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - J. K.. M. B. przyznał też, że pozwanej Wspólnoty jest znane bieżące stanowisko powoda dotyczące chęci przyłączenia się do instalacji Wspólnoty, dlatego też uchwała numer (...) z dnia 5 maja 2016r. jest właściwie nieaktualna.

Sąd uznał także zeznania świadka J. K. za wiarygodne. Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby prawdziwość jego zeznań zakwestionować w jakimkolwiek zakresie, zwłaszcza, że znajdują one potwierdzenie w zebranych materiałach dowodowych.

W ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie żądania uchYLENIA uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G. numer (...) z dnia 5 maja 2016r., natomiast należało je oddalić w przypadku żądania uchYLENIA uchwały tej Wspólnoty oznaczonej numerem (...) z dnia 1 marca 2016r.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015.1892 z późn. zm) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali

albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa – przede wszystkim z przepisami prawa o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 ustawy powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Z kolei sprzeczność z umową właścicieli oznacza naruszenie zapisów umowy określającej sposób zarządzania nieruchomością wspólną, zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z powyższego przepisu wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały może zostać uwzględnione, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowany zostanie termin do jego wniesienia oraz zostanie ono rzeczywiście oparte na jednej z wymienionych w ust.1 przesłanek ustawowych. W pierwszej kolejności badaniu przez Sąd podlega termin. Zachowanie terminu uzasadnia bowiem rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa. Termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACA 8/03, M.Prawn. 2006/20/1115, lex 194828). Po upływie terminu, uchwała właścicieli lokali ulega konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem (tak: Kozińska J., Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali, *Studia Prawnicze* 2003/3/21).

W świetle okoliczności przedmiotowej sprawy, wskazać należy, iż pozew złożony w dniu 12 kwietnia 2016r. wniesiono z zachowaniem terminu do zaskarżenia uchwały z dnia 1 marca 2016r., gdyż powód był obecny na zebraniu, na którym podjęto przedmiotową uchwałę. W przypadku uchwały numer (...) z dnia 5 maja 2016r., o której podjęciu powód został zawiadomiony w dniu 12 maja 2016r., pozew złożony w dniu 22 czerwca 2016r. wniesiono także z zachowaniem terminu do zaskarżenia uchwały.

Mając zatem na uwadze, iż strona powodowa w ustawowym terminie wniosła powództwo o uchylenie wskazanych uchwał, należało zbadać zasadność zarzutów merytorycznych zgłoszonych przez powoda.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy zaskarżona uchwała numer (...) z dnia 5 maja 2016r. narusza interesy powoda. Powód, stosownie do art. 6 k.c. powinien udowodnić, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z jego interesem. Podkreślenia wymaga, że z naruszeniem przez uchwałę interesów właściciela lokalu bądź naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną mamy do czynienia w momencie, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia niekorzystna dla skarżącej osoby, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty mieszkaniowej. Jak wskazuje się w literaturze dotyczącej prawa spółdzielczego, uchwała walnego zgromadzenia (zebrania właścicieli lokali) może być uznana za krzywdzącą także wówczas, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia członka ( zob. odpowiednio dotyczący spółki akcyjnej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2004r., I CK 537/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 204, za K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 414). Ten kierunek orzecznictwa recypował również Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012r. (I ACA 507/12, OSA/Szcz. 2013, Nr 1, poz. 29), wyjaśniając, że 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 lub grupę

członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał zarówno w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

W ocenie Sądu, uwzględniając treść zaskarżonej uchwały oraz okoliczności niniejszej sprawy, a w szczególności argumentacja zarówno strony powodowej, jak i pozwanej wskazuje na to, że przedmiotowa uchwała została podjęta w czasie, gdy powód nie zgadzał się na przyłączenie do wspólnej instalacji CO w budynku Wspólnoty. Jednak w trakcie procesu K. K. (1) wielokrotnie oświadczał, że zmienił zdanie i chce się przyłączyć do wspólnej instalacji CO i korzystać z tego rodzaju ogrzewania swojego lokalu. Z tego względu Sąd zważył, że powód jako właściciel lokalu mieszkalnego i członek Wspólnoty posiada pełnię praw, zatem bez względu na to czy i kiedy dojdzie do modernizacji instalacji CO - ma on możliwość przyłączenia się do wspólnej instalacji i korzystania z ogrzewania dostarczanego z sieci miejskiej. Posiadane przez niego indywidualnego ogrzewania gazowego w lokalu w żaden sposób nie umniejsza jego uprawnień do przyłączenia się i korzystania ze wspólnej instalacji CO. Okoliczność, że powód zmienił zdanie w zakresie przyłączenia się do istniejącej instalacji nie była też kwestionowana przez pozwaną. Z tego też względu Sąd zważył, że uchwała numer (...) z dnia 5 maja 2016r. postanawiająca wykonać modernizację instalacji CO polegającej na wykonaniu dwóch nowych pionów CO pomijających lokal powoda, posiadającego indywidualną instalację grzewczą gazową, narusza uzasadnione interesy powoda, wobec tego w punkcie 1szym sentencji wyroku - na podstawie art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy - sąd uchylił zaskarżoną uchwałę.

W zakresie drugiej zaskarżonej przez powoda uchwały numer (...) z dnia 1 marca 2016r. Sąd nie podzielił zarzutów powoda K. K. (1). Przede wszystkim z tego względu, że powód jako jedyny właściciel głosował przeciwko tej uchwale, natomiast za jej przyjęciem opowiedziało się aż 74% udziałów, zatem zdecydowana większość właścicieli tworzących wspólnotę. Dlatego też nie można zgodzić się z powodem jakoby zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zlecił wykonanie projektów przebudowy instalacji centralnego ogrzewania pomimo braku zgody członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W przypadku tej uchwały Sąd miał także na uwadze, że została ona w całości wykonana, gdyż przedstawiony przez stronę pozwaną materiał dowodowy wykazuje, że przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. wykonało 2 projekty przebudowy pionów sieci CO ( w marcu i kwietniu 2016r. ), za co wystawiło fakturę VAT (...) na kwotę 4920zł, która została opłacona przez pozwaną Wspólnotę w dniu 15 marca 2016r. z funduszu remontowego Wspólnoty. Dlatego też uchylenie tej uchwały ponad rok po jej wykonaniu i opłaceniu usługi projektowej nie jest celowe z punktu widzenia interesu całej Wspólnoty. Z tego też względu Sąd uznał, że wnioski powoda zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2017r. a zmierzające do wykazania, iż koszty sporządzenia projektów zostały zawyżone, mają irrelevantne znaczenie dla rozstrzygnięcia powództwa w zakresie tej uchwały, a dopuszczenie wnioskowanego dowodu z opinii biegłego sądowego spowodowałoby jedynie przedłużenie niniejszego postępowania. Dlatego też Sąd na rozprawie w dniu 6 czerwca 2017r. oddalił wnioski powoda zawarte we wskazanym wyżej piśmie. W ocenie Sądu podkreślenia wymaga, że powód tak naprawdę nie wykazał, że wykonanie tego projektu było posunięciem zbędnym, zwłaszcza że koronnym argumentem pozwanej za koniecznością zlecenia sporządzenia tej dokumentacji było postępowanie powoda, który we wcześniejszych latach nie tylko nie zgadzał się na jakikolwiek remont tej części instalacji przechodzącej w pionie przez jego lokal, ale też zaskarżył do sądu wszystkie wcześniejsze uchwały w przedmiocie wykonania tej modernizacji pionów CO w całej Wspólnocie wraz montażem liczników zużycia ilości ciepła w poszczególnych lokach. Powód stawiał zarzuty zbędności remontu instalacji CO w budynku Wspólnoty i montażu podzielników ciepła - mimo że tylko on dysponował indywidualnym ogrzewaniem gazowym w swoim lokalu i tylko on się sprzeciwiał remontowi sieci, z której do tej pory nie korzystał. Takie zachowanie powoda nie zasługuje na aprobatę i w ocenie sądu było sprzeczne z art. 5 kc.

Na pewno nie potwierdza zarzutu powoda o zbędności prac modernizacyjnych sam projekt, który w swej treści zawiera informację, że po dokonaniu wizji lokalnej i zapoznaniu się z aktualnym stanem technicznym instalacji stwierdzono, że istniejące dwa piony powinny być poddane modernizacji polegającej na wymianie orurowania, a także armatury odcinającej, regulującej i pomiarowej. Zatem faktycznie należy podzielić stanowisko pozwanej, że zaniechanie Wspólnoty odnośnie zlecenia wykonania projektu prac modernizacyjnych, a także przystąpienia do tych prac oznaczałoby zlekceważenie potrzeby przeprowadzenia modernizacji instalacji CO znajdującej się w złym stanie

technicznym. Dodatkowo też uchwała ta w istocie nie zmierzała do obejścia postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 7 października 2015r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 662/15, gdyż trzeba pamiętać, że postanowienie to zostało wydane w związku z zaskarżeniem przez powoda wcześniejszej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 20 maja 2015r., która jednak została przez Wspólnotę Mieszkaniową uchylona w dniu 19 stycznia 2016r. a postępowanie w tej sprawie zostało umorzone. Dlatego też, mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że powód nie wykazał, aby podjęta uchwała cechowała się niezgodnością z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powoda. W związku z czym powództwo w tym zakresie, na podstawie art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy a contrario zostało oddalone. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie zostało zawarte w punkcie IIgim sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Ponieważ roszczenie powoda zostało uwzględnione w zakresie uchwały numer (...) z dnia 5 maja 2016r. Sąd zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powoda kwotę 200zł, stanowiącą opłatę stałą od pozwu w sprawie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustaloną na podstawie art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm). O powyższym rozstrzygnięto w punkcie IIIcim wyroku. Natomiast mając na uwadze, że roszczenie powoda zostało uwzględnione jedynie w połowie, zatem w połowie pozwana Wspólnota utrzymała się ze swoim stanowiskiem, Sąd w punkcie IVtym sentencji wyroku zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego, na podstawie art. 100 k.p.c.