

Sygnatura akt *XII C 1020/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 21 lipca 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny** w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ewa Pijańska

Protokolant:p.o. stażysty Anita Grześkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **L. L.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ś.**

### **o uchylenie uchwały**

1. Powództwo oddała.
2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Ewa Pijańska

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 30 maja 2016 r. powódka L. L. wniosła o uchylenie uchwały nr (...)podjętej w dniu 13 kwietnia 2016 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. w sprawie dopisania do planu remontów pozycji: wymiany i montażu wodomierzy zimnej wody. Nadto powódka wniosła o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie powódka wniosła o ustalenie nieważności czy też nieistnienia uchwały nr(...) w oparciu o art. 189 kpc i zasądzenie od wspólnoty mieszkaniowej na rzecz powoda kwoty 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu L. L. wskazała, że zaskarżona uchwała narusza art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, § 19 regulaminu wspólnoty mieszkaniowej oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarności. Powódka podała, że kwestionuje podjętą w dniu 13 kwietnia 2016 r. uchwałę nr(...)dotyczącą dopisania do planu remontów pozycji: wymiany i montażu wodomierzy zimnej wody. Jej zdaniem w zawiadomieniu jak i w uchwale nie było mowy o przyczynach wymiany liczników, ani w których lokalach liczniki wymagają wymiany. Nie ma także pewności czy istniejąca instalacja wodna pozwoli na zamontowanie tylko jednego licznika w danym lokalu. Powódka zakwestionowała także, aby sfinansowanie wymiany i montażu liczników było możliwe ze środków funduszu remontowego, bowiem wodomierze nie stanowią części wspólnej nieruchomości, tylko indywidualne wyposażenie każdego lokalu. Zdaniem powódki, jedynie w lokalach komunalnych przedmiotowej wspólnoty nie ma zamontowanych liczników, bowiem pozostali właściciele dokonali przeróbki instalacji wodnej i zamontowali liczniki wody.

L. L. w uzasadnieniu wskazała także, że z protokołów głosowania nad uchwałami nie wynika czy pozostałym właścicielom, którzy w zebraniu nie uczestniczyli umożliwiono oddanie głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...)Brak także informacji na podstawie jakich dokumentów głosujący w trybie indywidualnego

zbierania głosów podejmowali decyzje w sprawie podejmowanych uchwał. Nadto jej zdaniem podejmowanie decyzji przez administratora o kontynuowaniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, samo zbieranie głosów jak i inicjowanie głosowania nad uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów w sytuacji, gdy wspólnota posiada działający zarząd, stanowi naruszenie art. 23 ustawy o własności lokali. Z kolei głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, w którym biorą udział wyłącznie wybrani przez zbierającego głosy właściciele narusza art. 27 ustawy o własności lokalu. (k. 1- 3 akt).

Postanowieniem z dnia 7 marca 2017 r. Sąd postanowił wstrzymać wykonanie uchwały nr(...) z dnia 13 kwietnia 2016 roku w sprawie dopisania do planu remontów pozycji: wymiana i montaż wodomierzy zimnej wody. (k. 38- 41 akt).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2017 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wyjaśniła, że kwestia wodomierzy była omawiana na zebraniu w dniu 22 marca 2016 r. Podniesiono wówczas rozbieżność między wskazaniem wodomierza głównego a zużyciem wskazywanym przez wodomierze w lokalach członków wspólnoty i ryczałtowym zużyciem wody w lokalach nieopomiarowanych. Postanowiono, że zostanie podjęta uchwała o dokonaniu wymiany lub montażu wodomierzy. Na zebraniu był obecny mąż powódki R. L.. Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała ma służyć dobru wszystkich członków wspólnoty, bowiem różnica we wskazaniach licznika głównego a rozliczeniach z właścicielami obciąża wszystkich członków wspólnoty według udziałów w nieruchomości wspólnej. Zakwestionowała także twierdzenia powódki, jakoby zaskarżona uchwała została podjęta w sposób naruszający przepisy, wskazując, że wodomierze są elementem instalacji wodnej służącej całej wspólnocie. Pozwana wskazała także, że powódka od lat nie uiszcza dobrowolnie na rzecz wspólnoty zaliczek na fundusz remontowy. (k. 71-74 akt).

Strony podtrzymały swoje stanowiska do chwili zamknięcia rozprawy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W nieruchomości budynkowej położonej w Ś. przy ul. (...) znajdują się lokale, stanowiące własność siedmiu podmiotów, które tworzą wspólnotę mieszkaniową. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1.000.

Powódka, L. L. oraz jej mąż R. L. od 2001 r. są właścicielami lokalu użytkowego i przysługuje im udział w wysokości 48. Poza powódką wspólnotę mieszkaniową tworzą następujące podmioty: H. O., dysponujący udziałem w wysokości 94, E. S., dysponująca udziałem w wysokości 111, P. M., dysponujący udziałem w wysokości 62, S. i W. N. (1), dysponujący udziałem w wysokości 63, M. i J. C., dysponujący udziałem w wysokości 47 oraz Gmina Ś. dysponująca udziałem w wysokości 575.

Powódka po nabyciu lokalu zamontowała w nim licznik wody na własny koszt.

Od chwili zakupu lokal jest nieużytkowany przez powódkę, co wiąże się z brakiem zużycia wody.

**dowód:** lista obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22 marca 2016 (k. 75), wydruk księgi wieczystej nr (...) (k. 75), zeznania powódki (k. 85-86 i 89 akt).

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ś., na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2013 roku, zleciła (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Spółka ta zajmuje się również organizowaniem zebrań członków wspólnoty oraz indywidualnym zbieraniem głosów. Zgodnie z umową do zadań administratora należy również organizowanie rocznych zebrań absolutoryjnych i zebrań nadzwyczajnych.

**dowód:** umowa o zarządzanie nieruchomością (k. 93-96 akt).

W 2015 r. część lokali położonych przy ul. (...) w Ś. posiadała liczniki na wodę, zarówno spośród lokali wykupionych jak i komunalnych. Lokale nieolicznikowane rozliczały zużycie wody ryczałtem.

W 2015 r. powódka nie użytkowała swojego lokalu i nie zużywała wody. Lokal powódki nie był ogrzewany i przy silnych mrozach licznik został uszkodzony.

W 2015 r. wystąpiła niedopłata za wodę w wysokości 8.696 zł obciążająca wspólnotę.

Niedopłata została rozdzielona między właścicieli lokali. Powódka wraz z mężem R. L. zostali wezwani do zapłaty kwoty ponad 500 zł z tego tytułu. Powódka nie uiszcila powyższej kwoty kwestionując zasadność obciążenia ją niedopłatą.

**dowód:** zestawienie kosztów i przychodów z tytułu dostarczanych mediów w latach 2011 r. – 2016 r. (k. 84 akt), zeznania świadka M. P. (k. 87-88 akt), zeznania świadka W. G. (k. 86 akt), zeznania świadka R. L. (k. 87 akt), zeznania świadka K. S. (k. 86 akt), zeznania powódki (k. 85-86 i 89 akt).

W dniu 22 marca 2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ś., na którym obecny był R. L., mąż powódki. Uchwały poddane pod głosowanie na zebraniu miały zostać „dogłosowane” w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Kwestia niedoboru w zużyciu wody w 2015 r. została poruszona podczas zebrania. R. L. zabierał głos w tej sprawie. Zarząd wspólnoty podejrzewał, że przyczyną niedopłaty są nieszczelności w instalacji wodnej. Podczas zebrania ustalono, że zostanie przygotowana uchwała w sprawie uzupełnienia planu remontowego o wymianę liczników wody oraz że głosownie zostanie przeprowadzone w drodze indywidualnego zbierania głosów.

**dowód:** protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś. z dnia 22 marca 2016 r. (k. 75 akt), lista obecności na zebraniu w dniu 22 marca 2016 r. (k. 75 akt), zeznania świadka M. P. (k. 87-88 akt), zeznania świadka W. G. (k. 86 akt).

Pismem z dnia 24 marca 2016 r. administrator nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ul. (...), działający w imieniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wysłał do właścicieli lokali protokół z zebrania, projekty uchwał wraz z kartami do głosowania z prośbą o oddanie głosu i odesłanie karty.

Wraz z powyższym pismem przesłano także projekt uchwały nr(...)w sprawie dopisania do rocznego planu remontów pozycji: wymiana i montaż liczników wody zimnej wraz z kartą do głosowania.

Projekt uchwały zakładał zamontowanie w każdym lokalu wspólnoty liczników wody i dokonanie wymiany założonych liczników, z uwagi na wątpliwości co do prawidłowości ich działania. Celem uchwały było zamontowanie w każdym lokalu nowych, zaplombowanych liczników, aby uniknąć niedoboru wody w przyszłości oraz zmierzenie zużycia wody, łącznie z toaletą na półpiętrze.

Pismo z dnia 24 marca 2016 r. zostało doręczone: w dniu 1 kwietnia 2016 r. właścicielom J. i M. C., Gminie Ś. i W. G., w dniu

5 kwietnia 2016 r. H. O. oraz K. K., w dniu 6 kwietnia 2016 r. S. i W. N. (2) i w dniu 7 kwietnia 2016 r. J. M..

**dowód:** pismo z dnia 24 marca 2016 r. (k. 75 akt), zwrotne potwierdzenia odbioru pisma z dnia 24 marca 2016 r. (k. 75 akt), zeznania świadka K. S. (k. 87 akt), zeznania świadka M. P. (k. 87-88 akt).

Właściciele lokali wysłali administratorowi wypełnione karty do głosowania.

W dniu 13 kwietnia 2016 r. administrator zebrał głosy reprezentujące 72,33% udziałów w nieruchomości wspólnej. Za przyjęciem uchwały głosowało 72,33% udziałów w nieruchomości wspólnej, nikt nie głosował przeciw oraz nikt nie wstrzymał się od głosu.

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ś. podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie dopisania do planu remontów na pozycji: wymiana i montaż wodomierzy zimnej wody.

Zgodnie z § 1 powyższej uchwały, Wspólnota Mieszkaniowa D. 20

w Ś. wyraziła zgodę na wymianę wodomierzy zimnej wody oraz montaż wodomierzy zimnej wody w lokalach nieposiadających wodomierza. Koszt wymiany lub montażu jednego wodomierza wynosi 100 zł brutto i będzie pokryty z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej D. 20 w Ś.. ((...)).

Protokół z głosowania nad uchwałą(...) został wysłany do właścicieli lokali.

**dowód:** protokół z głosowania nad uchwałą(...) (k. 5 i k. 75 akt), uchwała nr(...) (k. 75 akt), karty do głosowania (k. 75 akt), zeznania świadka R. L. (k. 87 akt), zeznania świadka M. P. (k. 87-88 akt).

Pismo z dnia 24 marca 2016 r. doręczono powódce w dniu 15 kwietnia 2016 r.

W dniu 15 kwietnia 2016 r. P. M., jeden z właścicieli, odesłał kartę do głosowania nad uchwałą (...).

**dowód:** pismo z dnia 24 marca 2016 r. (k. 75 akt), zwrotne potwierdzenia odbioru do pisma z dnia 24 marca 2016 r. (k. 75 akt), karta do głosowania P. M. (k. 75 akt).

Po przegłosowaniu uchwały zaczęły się prace związane z montażem i wymianą liczników i trwały kilka miesięcy. Podczas wymiany i montażu liczników okazało się, że w instalacji wodnej przedmiotowej nieruchomości były nieszczelności np. w toaletach.

Obecnie w lokalach wspólnoty założone są nowe liczniki. Licznik nie został zamontowany w mieszkaniu należącym do powódki i jej męża.

Po montażu i wymianie liczników faktury za wodę są niższe.

**dowód:** zeznania świadka M. P. (k. 87-88 akt), zeznania świadka K. S. (k. 87 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie kserokopii dokumentów prywatnych i urzędowych zgromadzonych w aktach sprawy.

Oceniając zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne należało uznać je za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty, w tym kserokopie dokumentów, nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2017 r. Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka P. M. i J. C. oraz dalsze wnioski dowodowe powódki tj. wniosek o zobowiązanie pozwanej do doręczenia rachunków za wodę za lata 2014-2016.

Zgodnie z art. 217 § 3 kpc, Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. W ocenie Sądu okoliczności które za pomocą zeznań powyższych świadków zamierzała wykazać powódka ( niedobór wody i zakładanie liczników) zostały już dostatecznie wyjaśnione zaoferowanymi dowodami z dokumentów i świadków. Wobec powyższego, Sąd postanowieniem z dnia 26 maja 2017 r. oddalił powyższe wnioski dowodowe powódki.

Wiarygodne okazały się **zeznania świadka W. G.** co do zaistnienia niedopłaty, bowiem korespondowały z zeznaniami świadków K. S., M. P. oraz R. L.. Sąd nie dał z kolei wiary zeznaniom świadka na okoliczność poddania pod głosowanie uchwały nr(...) na zebraniu wspólnoty, bowiem pozostawały

w sprzeczności z dowodami z dokumentów, jak również zeznaniami świadków R. L., M. P. oraz powódki L. L.. Z wiarygodnego materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika bowiem, że projekt uchwały nr (...) wraz z kartą do głosowania został przesłany właścicielom lokali pismem z dnia 24 marca 2016 r. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka na okoliczność zabrania przez R. L. głosu podczas zebrania w sprawie niedopłaty, szczególnie, że powódka i jej mąż byli przeciwni wymianie i montażu liczników. Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować tę część zeznań świadka, szczególnie, że nie kwestionowała ich powódka.

Sąd uznał za wiarygodne **zeznania świadka K. S.** na okoliczność zaistnienia niedopłaty i okoliczności uzasadniających wymianę i montaż liczników, bowiem znalazły potwierdzenie z dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadka M. P.. Sąd nie uznał natomiast za wiarygodne zeznań świadka na okoliczność przyczyn wystąpienia niedopłaty (błędne podłączenia podczas remontu). Zeznania te nie zostały bowiem potwierdzone zeznaniami świadka M. P., nadzorującej kwestie stanu technicznego budynku, która nadto wykluczyła zaistnienie większej awarii.

Sąd uznał w całości za wiarygodne **zeznania świadka M. P.**

W szczególności jej zeznania na okoliczność zaistnienia niedopłaty zostały potwierdzone dowodami z dokumentów oraz zeznaniami świadków K. S. i W. G.. Wiarygodne okazały się także zeznania świadka co do okoliczności uzasadniających wymianę i montaż liczników oraz procedury podjęcia uchwały(...) znalazły bowiem potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Sąd dał także wiarę zeznaniom świadka co do przyczyn niedopłaty (nieszczelności instalacji np. w toaletach), bowiem znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadka K. S., a nadto nie były kwestionowane przez powódkę.

Sąd uznał za wiarygodne w całości **zeznania świadka R. L.**, bowiem okoliczność wystąpienia niedopłaty i podjęcia uchwały nr 5/2016 korespondowały z dowodami z dokumentów oraz zeznaniami świadka M. P. i powódki.

Sąd dał także wiarę **zeznaniom powódki** na okoliczność nabycia przez nią i jej męża lokalu, sfinansowania liczników na wodę oraz braku użytkowania lokalu i uszkodzenia licznika, korespondowały bowiem z zeznaniami świadka R. L., a nadto nie były kwestionowane przez pozwaną.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka w pierwszej kolejności domagała się uchylenia uchwały (...) podjętej w dniu 13 kwietnia 2016 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. w przedmiocie dopisania do planu remontów pozycji: wymiany i montażu wodomierzy zimnej wody oraz zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania. Nadto powódka wniosła także

o ustalenie nieważności czy też nieistnienia uchwały, zarzucając jej naruszenie art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali, naruszenie § 19 regulaminu wspólnoty mieszkaniowej, a także naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarności. Powódka kwestionowała zarówno prawidłowość procedury podjęcia przedmiotowej uchwały, jak również zarzuciła jej sprzeczność z zasadami zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze 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 przepisami prawa będzie z reguły miała miejsce, kiedy treść uchwały będzie pozostawać w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali oraz przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, Lex nr 1237864). Nie oznacza to jednak, że uchwała nie może być sprzeczna z

innymi aktami normatywnymi. Przesłanka niezgodność z przepisami prawa odnosi się bowiem do całego porządku prawnego. Natomiast niezgodność uchwały z umową będzie miała miejsce, kiedy uchwała będzie sprzeczna z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zaś przesłanka naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną związana jest z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych polegającym na wspólnym utrzymaniu nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Tym samym ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów (por. Bończak – Kucharczyk Ewa. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II. Lex 2012 r., nr 8635). Z kolei naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, Lex nr 602266).

***W przypadku powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali, rola sądu polega na sprawowaniu merytorycznej kontroli nad uchwałami właścicieli lokali pod kątem ich zgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, a także pod kątem przestrzegania zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie można również pominąć kontroli sądowej uchwał właścicieli lokali w kontekście naruszania interesów członków wspólnoty mieszkaniowej. W tym zakresie funkcją sądu jest pogodzenie sprzecznych interesów właściciela lokalu z interesami wspólnoty mieszkaniowej. (Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, Strzelczyk 2015, wyd. 4/Turlej. Legalis).***

***Z kolei w przypadku, gdy podstawę powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu, Sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. W orzecznictwie podnosi się, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. (I ACA 214/13, L.)).***

W pierwszej kolejności powódka kwestionując prawidłowość podjęcia uchwały(...) wskazała, że uchwała(...) została podjęta przedwcześnie, zanim powódka odebrała kartę do głosowania.

Zauważyć należy, że zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. ( art. 23 ust. 3).

Z powyższego wynika, że ustawa nie nakłada obowiązku określonego quorum, a zatem obecności określonej liczby właścicieli potrzebnej do podjęcia ważnej uchwały, decyduje natomiast fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Należy zauważyć, że brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały wyłącznie od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają głosy oddane „za” przyjęciem uchwały, z kolei głosy wstrzymujące się odnoszą taki sam skutek jak głos oddany przeciw uchwale, gdyż nie powiększa sumy głosów oddanych za uchwałą. Podkreślenia zatem wymaga,

że instytucja indywidualnego zbierania głosów ma na celu doprowadzenie do sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, w sytuacji gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu. Na skutek skorzystania przez wspólnotę z możliwości kombinacji sposobu oddawania głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, wspólnota eliminuje ryzyko, że wskutek braku obecności dostatecznej liczby właścicieli działanie wspólnoty zostanie zablokowane z powodu niezyskania większości głosów za uchwałą.

Odnosząc powyższe do ustalonego stanu faktycznego należy zauważyć, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że projekt uchwały (...) został wysłany do właścicieli lokali pismem z dnia 24 marca 2016 r. Do dnia 7 kwietnia 2016 r. wszyscy właściciele, oprócz powódki i jej męża, odebrali projekt uchwały (...) oraz karty do głosowania. Natomiast do dnia 13 marca 2017 r. administrator nieruchomości wspólnej otrzymał głosy reprezentujące 72,33% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że z orzecznictwa wynika, że w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali) uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada z chwilą oddania ostatniego głosu, przesądzającego o uzyskaniu większości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 290/16).

Skoro zatem w dniu 13 kwietnia 2016 r. zarządca dysponował głosami reprezentującymi ponad 70% udziałów w nieruchomości wspólnej, w ocenie Sądu nie było przeszkód do uznania uchwały za podjętą. Tym samym Sąd nie podzielił zarzut powódki, jakoby w głosowaniu brali udział jedynie wybrani przez zarządcę właściciele oraz zarzutu przedwczesności podjęcia uchwały (...).

Powódka zarzuciła także, że podejmowanie decyzji przez administratora o kontynuowaniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, samo zbieranie głosów jak i inicjowanie głosowania nad uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów w sytuacji, gdy wspólnota posiada działający zarząd, stanowi naruszenie art. 23 ustawy o własności lokali.

Komentowany przepis art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali to zgodnie z art. 33 ustawa głosy te może także zbierać ten zarządca (wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08).

Zauważyć bowiem należy, że możliwość zlecenia czynności zarządzania posiada bowiem również zarząd, wybrany w małych wspólnotach mieszkaniowych (składający się osób fizycznych), który może albo samodzielnie zarządzać nieruchomością wspólną, albo zlecić komuś zarządzanie (czynności zarządzania, administrowanie) tą nieruchomością w drodze umowy zlecenia zawartej na zasadach ogólnych (do takiego zlecenia mają zastosowanie odpowiednie przepisy k.c.). W małych wspólnotach, w których wybrany zarząd skorzystał z możliwości zawarcia umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej, zebranie właścicieli lokali może zostać zwołane przez zarządcę nieruchomości. Zarządca ma również uprawnienie do indywidualnego zbierania głosów w celu podjęcia uchwały przez właścicieli lokali (art. 23). Jeśli właściciele lokali nie uregulowali inaczej w umowie zawartej na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali uprawnień przysługujących zarządcy, któremu powierzono zarząd, przysługuje mu tożsamy zakres uprawnień co zarządowi.

Podkreślić także należy, że zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, jest obowiązany między innymi składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności i zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali). Zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną (art. 31 lit. a).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy należy podkreślić, że w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 30 kwietnia 2013 r. zawartej między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. reprezentowanej przez zarząd, a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., zarządca

zobowiązany został między innymi do organizowania rocznych zebrań absolutoryjnych i zebrań nadzwyczajnych, przygotowywania projektów planów gospodarczych na kolejne lata – do zatwierdzenia przez zebranie wspólnoty (§ 2 umowy). Wbrew odmiennej opinii wyrażonej w pozwie, zbieranie głosów nie jest kompetencją, którą może wykonywać osobiście tylko zarząd. Kompetencje zarządu zostały określone nie tylko w art. 23, ale przede wszystkim w art. 22 ustawy o własności lokali. Uznanie zatem, że, mimo ustanowienia zarządcy, zarząd osobiście miałby wykonywać wszystkie czynności związane z zarządem wypaczałoby sens ustanowienia zarządcy.

Powódka podniosła także zarzut niezgodności z prawem uchwały(...)poprzez brak precyzyjnego przedstawienia przedmiotu głosowania, bowiem zarówno w uchwale jak

i w zawiadomieniu nie był mowy o przyczynach wymiany liczników. Powyższy zarzut nie znajduje oparcia w ustalonym stanie faktycznym. Przede wszystkim w zebraniu, które odbyło się w dniu 22 marca 2016r. uczestniczył mąż powódki R. L., a kwestia niedopłaty za wodę była przedmiotem obrad w części dotyczącej wolnych głosów i wniosków. Zarząd wspólnoty podejrzewał, że przyczyną niedopłaty są nieszczelności w instalacji wodnej.

R. L. zabrał głos w tej sprawie. Zatem zarzut powódki, jakoby nieznanne były przyczyny podjęcia uchwały Sąd uznał za chybiony.

Sąd nie podzielił także zarzutów powódki co do naruszenia przez uchwałę 5/2016 zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarności. Powódka wskazywała bowiem, że montaż liczników powinien być sfinansowany ze środków poszczególnych właścicieli, nie zaś ze środków z funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. ( art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Stosownie zaś do art. 14 ust. ustawy o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 września 2013 r. (I ACa 571/13, L.).

Bezspornie w chwili podejmowania uchwały nr 5/2016 część lokali wspólnoty nie była wyposażona w wodomierze. Postępowanie dowodowe wykazało także, że lokal powódki był nieogrzewany, a wystawiony na działanie mrozu licznik w lokalu powódki uległ uszkodzeniu.

Punktem wyjścia dla dalszych rozważań winno być zatem ustalenie zakresu nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy część lokali nie posiadała liczników na wodę.

Przytoczyć w tym miejscu należy zatem uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. III CZP 28/06 wydanej w oparciu o analogiczny stan faktyczny, w którym w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. Sąd Najwyższy uznał, że w takiej sytuacji cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest



zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, przyjęto, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem

nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1

ustawa o własności lokali.). Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty

za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu

nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali.

Analogiczny pogląd został wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 r. I ACa 641/12, który podkreślił, że z uwagi na to, że część lokali nie ma zamontowanych urządzeń pomiarowych w zakresie poboru wody oraz odprowadzania ścieków, urządzenia te stanowią przedmiot współwłasności przymusowej.

Powyższa zasada znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu pomiarów zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06).

W niniejszej sprawie część lokali w chwili podjęcia uchwały (...) pozostawała nieolicznikowana w zakresie zużycia zimnej wody, w tym lokal powódki i jej męża oraz wystąpiła niedopłata w zakresie zużycia wody, która obciążała właścicieli lokali. Zauważyć należy także, że w przedmiotowej nieruchomości toaleta położona jest na półpiętrze oraz podejrzewano, że przyczyną niedopłaty mogły być nieszczelności instalacji. Zatem w okolicznościach niniejszej sprawy, biorąc pod uwagę wyżej wskazane stanowisko Sądu Najwyższego, które tutejszy Sąd podziela, uznać należy całą instalację wodną wspólnoty za przedmiot współwłasności przymusowej, z której korzystają wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że woda doprowadzana jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Tym samym, na gruncie niniejszej sprawy, koszty montażu i wymiany liczników wody stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną

w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Z tych zatem względów Sąd uznał, że uchwała nr(...) nie narusza przepisów prawa, w szczególności art. art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali.

Uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W niniejszej sprawie celem podjęcia zaskarżonej uchwały było zamontowanie

w każdym lokalu nowych, zaplombowanych liczników, aby uniknąć niedoboru wody

w przyszłości oraz zmierzenie zużycia wody, łącznie z toaletą na półpiętrze. Tym samym celem uchwały było zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji wodnej, w której wykryto nieszczelności i wpływ wody skutkujący powstaniem niedopłaty obciążającej wszystkich właścicieli lokali. Tym samym Sąd uznał, że celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale nie budziła wątpliwości.

Wobec powyższego w tak ustalonym stanie faktycznym brak jest podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Nadmienić w tym miejscu także należy, że powódka nie wykazała naruszenia § 19 regulaminu wspólnoty mieszkaniowej, bowiem nie oferując treści regulaminu, uniemożliwiła Sądowi weryfikację powyższego zarzutu. Tym samym Sąd uznał zarzut powódki w tym zakresie za niewykazany.

Nie mogło zostać uwzględnione również żądanie powódki ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały z powołaniem na art. 189 k.p.c., albowiem w przedmiotowej sprawie powódce przysługuje prawo do wytoczenia pozwu o uchylene

uchwały Wspólnoty. Takie powództwo zostało wytoczone, jednak nie znalazło uzasadnienia w świetle przedstawionych okoliczności i dowodów.

Z powyższych względów, powództwo podlegało oddaleniu w całości i Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu art. 98 kpc. Strona pozwana domagała się zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia pełnomocnika według norm przepisanych, w myśl § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800). Z uwagi na to, że powódka przegrała sprawę w całości, Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 360 złotych oraz kwotę 17 złotych tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie kwotę 377 złotych.

SSO Ewa Pijańska