

Sygn. III C 1263/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Rafał Jasiński

Protokolant: Natalia Mroczyńska

po rozpoznaniu 14 marca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) oraz o ustalenie nieważności uchwały nr (...) ewentualnie o jej uchylenie

1. oddała powództwo w całości,
2. zasądza od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. kwotę 2438 (dwa tysiące czterysta trzydzieści osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego

Sygn. III C 1263/18

## UZASADNIENIE

J. K. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty oraz udzielenia absolutorium oraz uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego.

W toku procesu powód dokonał modyfikacji dochodzonego roszczenia i wskazał, że wnosi o ustalenie nieważności Uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2018 r., ewentualnie w przypadku uznania, iż uchwała podjęta została prawidłowo – o jej uchylenie na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Powód podtrzymał swoje roszczenie o uchylenie uchwały nr (...). Wniósł również o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów (k.187).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

J. K. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w L. (okoliczność bezsporna).

Uchwałą z 12 grudnia 2003 r. ogół właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. powierzył zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej (dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) k.43-44). Uchwałą z 28 września 2016 r. zatwierdzono nowy skład Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, w osobach: A. B., I. M., M. K. i E. R.. Powyższe osoby są równocześnie właścicielami lokali mieszkalnych, które wchodzą w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (dowód: uchwała nr (...) k.45-49). W dniu 4 sierpnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa zleciła zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną M. G. – zwanej dalej także: „Administratorem” (dowód: umowa o administrowanie k.55-66).

Uchwałą nr (...) z 28 września 2016 r. właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty wyrazili zgodę na dostarczanie im korespondencji od Wspólnoty m.in. bezpośrednio do skrzynek pocztowych, za pośrednictwem pracowników firmy zarządzającej nieruchomością (Administradora). W Uchwale tej postanowiono, że wszelka korespondencja będzie kierowana przez administratora na adres wskazany w piśmie przez właściciela lokalu, a w przypadku braku tej informacji – na adres lokalu w budynku. W Uchwale ustalono, że korespondencja dostarczona w powyższy sposób uznana będzie za dostarczoną. Stosownie do powyższej uchwały administrator zobowiązany został do dostarczania korespondencji właścicielom lokali, którzy nie zaakceptowali zasad określonych w tej uchwale, po uprzednim otrzymaniu zawiadomienia w formie pisemnej skierowanej do administratora nieruchomości. W takim przypadku korespondencji będzie kierowana przez administratora na adres korespondencyjny wskazany przez właściciela (dowód: uchwała wspólnoty nr (...) k.50-54)

W dniu 13 lutego 2018 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, w trakcie którego zostało przedstawione i omówione sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty za 2017 r. W zebraniu tym uczestniczył J. K., który zadawał szereg pytań członkowi Zarządu Wspólnoty w powyższym przedmiocie (dowód: protokół z zebrania k.80-88).

Pismem datowanym na 27 marca 2018 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty o zwołaniu zebrania ogółu właścicieli lokali na dzień 10 kwietnia 2018 r. W zawiadomieniu wskazano o porządek zebrania, zawierający głosowanie w przedmiocie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2017 rok oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty, dyskusje nad planem finansowo-gospodarczym Wspólnoty na 2018 r. i podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia tego planu. Do zawiadomienia tego załączono kopię Sprawozdania Finansowego Wspólnoty za 2017 r. oraz Projekty Uchwał na zebranie w dniu 13 lutego 2018 r. (dowód: zawiadomienie k.94, sprawozdanie k.95-96, plan gospodarczy k.97, projekty uchwał k.98-99). Powyższe zawiadomienie zostało doręczone J. K. w sposób analogiczny do wezwania na zebranie Wspólnoty z dnia 13 lutego 2018 r., tj. w sposób ustalony w Uchwale nr (...) z 28 września 2016 r. (dowód: potwierdzenie odbioru zawiadomienia k.72-79, potwierdzenie odbioru zawiadomienia k.100-109).

W dniu 13 lutego 2018 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, w trakcie którego ponownie przedstawione i omówione zostało sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty za 2017 r. Również w tym zebraniu uczestniczył J. K., który zadawał szereg pytań członkowi Zarządu Wspólnoty w przedmiocie sprawozdania za 2017 r.

W zebraniu uczestniczyli właściciele oraz pełnomocnicy właścicieli, którzy posiadali łącznie udziały stanowiące 57,2828 % części w nieruchomości wspólnej. W toku zebrania głosowano w przedmiocie podjęcia uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2017 rok. W treści tej uchwały wskazano, że Wspólnota Mieszkaniowa przyjmuje sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. (pkt 1) i udziela absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. (pkt 2 uchwały). Za podjęciem uchwały głosowały osoby posiadające 44,6231% udziałów, przeciw podjęciu uchwały osoby posiadające 3,7011% udziałów, zaś wstrzymało się 5,3863% udziałów. W toku zebrania wskazano, że głosowanie nad Uchwałą nr (...) r. będzie kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów (dowód: protokół z zebrania k. 110-12, lista obecności k.126-129).

Ostatecznie za podjęciem Uchwały nr (...) głosowało 59,0737% udziałów, w tym 14,4506% udziałów w trybie indywidualnego zbierania głosów, przeciw – 3,7011% udziałów, zaś wstrzymało się 5,3863% udziałów (dowód: lista głosów k.130-133).

W dniu 10 kwietnia 2018 r. właściciele lokali podjęli również Uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2018 r. oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W uchwale tej zatwierdzono miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 2,20 zł miesięcznie oraz miesięczne opłaty na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości 2,50 zł, na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. W uchwale wskazano także wysokości zaliczek na zużycie mediów, przy zastrzeżeniu że Wspólnota może uchwalać w trakcie roku nowe wysokości tych zaliczek stosownie do poziomu wzrostu cen usług. W uchwale wskazano także, że Zarząd Wspólnoty może wydatkować środki z funduszu remontowego Wspólnoty na pilne, niezaplanowane naprawy,

a także przesuwając środki finansowe pomiędzy zaplanowanymi remontami w ramach budżetu remontowego. Powyższa uchwała podjęta została częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za jej przyjęciem głosowało 60,8916% udziałów, w tym 46,4410 % udziałów w trybie głosowania na zebraniu w dniu 10 kwietnia 2018 r. (dowód: uchwała k.140-144, pełnomocnictwa k.146-163).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o wymienione wyżej dowody. Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do ich autentyczności. Powód wprawdzie podnosił wątpliwości co do autentyczności jednego z udzielonych pełnomocnictw (k.182), tj. udzielonego przez P. i B. Ż.. Powód w tym zakresie nie przejawiał jednak inicjatywy dowodowej. Nadto należy mieć na uwadze, że podważenie tego pełnomocnictwa a w rezultacie głosu, nie wpłynęłoby na ostateczny wynik głosowania. Właściciele ci reprezentowali bowiem 0,846 udziału przy ogólnej sumie udziałów równej 100, podczas gdy za uchwałą głosowało ponad 58 % właścicieli lokali.

Sąd oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia dokumentów w postaci Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania obowiązującego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Zwrócić bowiem należy, że obowiązujące przepisy nie stoją na przeszkodzie zmiany wcześniej obowiązujących uchwał. Ewentualna sprzeczność pomiędzy tymi uchwałami powodowałaby jedynie to, że nowa uchwała uchylalaby poprzednio obowiązującą. Ponadto powód nie przedstawił żadnych okoliczności, które uniemożliwiłyby mu przedstawienie tego regulaminu, a tylko wówczas takie zobowiązanie mogłoby odnieść skutek. Strona, która wnioskuje o dopuszczenie dowodu z dokumentu może żądać przedstawienia tego dokumentu przez stronę przeciwną wówczas gdy sama tego dokumentu przedstawić nie może. Niezasadne okazały się również wnioski zobowiązujące do przedstawienia wykazu operacji mających miejsce w 2018 r. oraz oświadczenia zarządcy nieruchomości oraz zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, iż środki nie były wykorzystywane na inne cele niż wynikające z planu gospodarczego. Czym innym jest bowiem plan gospodarczy i jego uchwalenie, a czym innym jest jego wykonanie. Uchwała dotycząca planu gospodarczego w sprawie o uchylenie tej uchwały jest badana pod kątem jej zgodności z prawem, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, względnie naruszeniem interesów właściciela lokali w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a nie pod kątem jej wykonania. Badanie wykonania przedmiotowej uchwały leży poza zainteresowaniem Sądu w sprawie o jej uchylenie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu niezasadny był zarzut powoda, w myśl którego uchwała nr (...) nie została podjęta, jako że nie zagłosowali za nią właściciele lub współwłaściciele lokali, reprezentujący łącznie większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Wbrew twierdzeniom powoda, za ważne uznać należy bowiem głosy oddane przez jednego tylko spośród będących małżonkami współwłaścicieli lokalu, jak i przez pełnomocników, którzy złożyli pełnomocnictwa pisemne. Udział w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej a także głosowanie nad uchwałą stanowią bowiem czynności zwykłego zarządu nieruchomością lokalową. W literaturze i orzecznictwie podkreśla się, że należy odróżnić czynność polegającą na oddaniu głosu nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej – do czego upoważnia pełnomocnictwo – od uchwały właścicieli, do której dochodzi w wyniku głosowania. Pełnomocnictwo upoważnia do dokonania jednostronnej czynności polegającej na oddaniu głosu w głosowaniu nad uchwałą, a nie na podjęciu uchwały. W konsekwencji przedmiot czynności prawnej, do dokonania której w imieniu reprezentowanego upoważnia pełnomocnictwo, nie jest tożsamy z przedmiotem uchwały, która w wyniku głosowania ma zostać podjęta. Zatem to, że podejmowana uchwała dotyczy kwestii przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną nie oznacza automatycznie, że głosowanie nad nią także przekracza zwykły zarząd majątkiem mocodawcy (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 maja 2016 r., VI ACa 245/16, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2016 r., I CSK 1047/14). Głosowanie nad uchwałą wspólnoty stanowi bowiem czynność z zakresu zarządu lokalem. W świetle tych rozważań przyjąć należy, że samo uczestniczenie w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i głosowanie nad uchwałami zalicza się do czynności zwykłego zarządu nieruchomością lokalową. Powyższe odnosi się zarówno do uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Zgodnie bowiem z przepisem art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej również ustawą

o własności lokali lub u.w.l.) czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z regulacji tej wynika, że zwykły zarząd nieruchomością wspólną powierzony jest zarządowi wspólnoty, zaś czynności przekraczające zwykły zarząd podejmowane są w formie lub w oparciu o uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W orzecznictwie i literaturze zgodnie wskazuje się, że w odniesieniu do lokalu mieszkalnego objętego współwłasnością małżeńską, za wystarczające i wiążące uznaje oddanie głosu przez tylko jednego ze współwłaścicieli lokalu. Zgodnie bowiem z art. 36 k.r.o., każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym.

Konsekwencją powyższych rozważań jest również negatywna ocena zarzutów powoda na temat ważności pełnomocnictw udzielonych członkom Zarządu Wspólnoty. W ocenie Sądu w przypadku głosowania nad uchwałą przez takie osoby nie sposób mówić o podejmowaniu przez nie czynności z samym sobą, objętej zakazem wyrażonym w art. 108 k.c. Raz jeszcze podkreślić należy, że odróżnienia wymaga sama czynność oddania głosu – do której upoważniały kwestionowane pełnomocnictwa – od uchwały właścicieli, która podjęta została jako rezultat tego głosowania.

Za chybiony uznać należało także zarzut powoda w przedmiocie zakazu udziału członków Zarządu Wspólnoty, będących równocześnie właścicielami lokali wchodzących w skład tej Wspólnoty, w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą udzielenia absolutorium temu Zarządowi. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują bowiem żadnego ograniczenia w tym zakresie. W polskim ustawodawstwie znana jest instytucja wyłączenia niektórych podmiotów w głosowaniu nad niektórymi kwestiami dotyczącymi danych osób. Takim przykładem może być art. 244 k.s.h., zgodnie z którym wspólnik nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu między nim a spółką. Stosowanie tak dalekiej analogii uznać należy za niedopuszczalne. Istnienie ewentualnych zagrożeń związanych z tym, że właściciel lokalu jako członek wspólnoty mieszkaniowej głosuje w kwestiach dotyczących absolutorium jest przypadkiem oczywistym i gdyby ustawodawca chciał go wyłączyć od głosowania to niewątpliwie to by uczynił, przez co nie może być mowy o istnieniu luki prawnej. Ograniczeń w głosowaniu w tym przedmiocie nie przewidują również przepisy o współwłasności zawarte w kodeksie cywilnym.

Stosownie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania, że współwłaściciele oddający głos, działali bez umocowania lub z przekroczeniem jego granic. Obowiązkowi temu J. K. jednak nie sprostał w toku procesu. W związku z powyższym żądanie powoda oparte na art. 189 k.p.c., podlegało oddaleniu. Wskazać również należy, że żądanie powoda dotyczyło ustalenia nieważności, podczas gdy brak wymaganej większości powoduje nieistnienie uchwały a nie jest nieważność.

Zdaniem Sądu brak było również podstaw do uchylenia zarówno uchwały nr (...) jak i (...) na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W uzasadnieniu do powyższych roszczeń powód wskazał, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały z naruszeniem przepisów prawa – do zawiadomień o ich podjęciu nie została doręczona lista do głosowania, do zawiadomienia o podjętych uchwałach nie zostały załączone załączniki stanowiące integralną ich część, a zawiadomienie o podjęciu uchwały nie zostało doręczone powodowi osobiście, tylko wrzucone do skrzynki pocztowej. Powód wskazał ponadto, że treść Uchwały nr (...) pozbawia członków Wspólnoty przysługujących im uprawnień do oceny pracy Zarządu Wspólnoty. Obie uchwały naruszają również interes powoda jako członka Wspólnoty. Skutkiem podjęcia Uchwały nr (...) jest bowiem powstanie zadłużenia Wspólnoty, a podjęta uchwała nie przewiduje sposobu jego pokrycia. Ponadto przyjęty w uchwale plan gospodarczy przewiduje wydatki przekraczające wysokość osiąganych przez Wspólnotę dochodów i nie uwzględnia wszystkich wydatków.

Zauważyć należy, że 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.

Z kolei 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. 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 (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., IACa 507/12).

W ocenie Sądu powód nie przedstawił żadnego dowodu, iż podjęcie przedmiotowych uchwał dokonane zostało z naruszeniem obowiązujących przepisów, a ich treść narusza prawo, umowę własności lokali, zasady zarządu nieruchomością wspólną, bądź w istocie interesy powoda. Jak słusznie argumentowała strona pozwana w odpowiedzi na pozew, w oparciu o aktualnie zgromadzony materiał dowodowy brak jest podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały z naruszeniem przepisów o charakterze formalnym. Obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają bowiem na Wspólnotę obowiązku doręczania członkom wspólnoty mieszkaniowej dokumentów na brak których powód się powoływał – list do głosowania oraz załączników do uchwał. Wystarczające w tym zakresie pozostaje powiadomienie poprzez dostarczenie pisma z zawiadomieniem o treści podjętej uchwały (art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali). Pozwana w toku procesu udowodniła również, że przedmiotowe zawiadomienie doręczone zostało powodowi zgodnie ze sposobem doręczania zawiadomień do właścicieli lokali ustalonym Uchwałą nr (...) z 28 września 2016 r. Już z treści samego pozwu wynika, iż powód odebrał przedmiotowe zawiadomienie. Okoliczność powyższą uprawdopodobnia również fakt, że powód uczestniczył w zebraniu właścicieli lokali w dniu 10 kwietnia 2018 r. Co więcej, zauważyć należy że sposób zawiadomienia o tym spotkaniu był analogiczny do zawiadomienia o spotkaniu właścicieli lokali w lutym 2018 r., w którym powód również brał udział. Na marginesie wskazać należy, że przebieg obydwu tych zebrań wskazuje, że zarówno powód, jak i pozostali właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty zostali w sposób wyczerpujący zapoznani z projektami zaskarżonych uchwał, ale także sprawozdania finansowego za 2017 r. oraz planu gospodarczego na 2018 r.

Raz jeszcze zauważyć należy, że to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania uchybień dokonanych przez Wspólnotę w toku uchwalania przedmiotowych uchwał, a także ewentualny wpływ tych uchybień na ostateczny wynik głosowania. W ocenie Sądu powód okoliczności takich w żaden sposób nie wykazał. Nie sposób było więc przyjąć, że sposób podjęcia zaskarżonych uchwał naruszał obowiązujące przepisy prawa.

Analiza treści uchwały nr (...) nie daje zdaniem Sądu również podstaw do przyjęcia, że na skutek jej przyjęcia członkowie Wspólnoty pozbawieni zostali przysługujących im uprawnień do oceny pracy Zarządu. Powyższą uchwałą równocześnie przyjęte zostało sprawozdanie finansowe Wspólnoty mieszkaniowej i udzielone absolutorium Zarządowi tej Wspólnoty. Obowiązujące przepisy nie sprzeciwiają się jednak takiemu rozwiązaniu. Treść art. 30 ustawy o własności lokali nakłada jedynie obowiązek głosowania w przedmiocie absolutorium dla zarządu, po tym jak umożliwione będzie zapoznanie się ze sprawozdaniem z jego działalności. Jak wskazano zaś już powyżej kwestia prac i rozliczeń działalności Zarządu Wspólnoty w 2017 r. była przedmiotem rozległej dyskusji pomiędzy członkami Wspólnoty na zebraniu właścicieli lokali zarówno w lutym, jak i w marcu 2018 r. Przepisy ustawy o własności lokali nie sprzeciwiają się również głosowaniu en bloc nad udzieleniem absolutorium. Literalna treść art. 29 ust. 3 i art. 30 ust. 2 punkt 3 ustawy o własności lokali wskazuje wprost, że absolutorium jest udzielane zarządowi lub zarządcy a nie członkom tego organu. Taka treść tychże przepisów w ocenie Sądu dopuszcza możliwość udzielenia absolutorium zarządowi en bloc.

Bez znaczenia dla oceny ważności tej Uchwały pozostaje fakt, iż może być ona sprzeczna z uchwalonym we Wspólnocie Regulaminem rozliczania centralnego ogrzewania. Obowiązujące przepisy prawa nie zabraniają bowiem właścicielom lokali podejmowania uchwał, które stoją w sprzeczności z uchwałami wcześniej już przez nich podjętymi, a tym samym zmieniania raz ustalonych przepisów wewnętrznych obowiązujących we Wspólnocie.

W świetle tych rozważań zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała swoją treścią narusza obowiązujące przepisy. Powyższe skutkowało oddaleniem powództw również w zakresie roszczenia ewentualnego powoda.

Sąd nie przychylił się również do zarzutów powoda dotyczących uchwały nr (...). Zdaniem Sądu sam fakt, iż przedmiotowa uchwała zakłada poniesienie przez Wspólnotę w przyszłym roku kosztów przekraczających przychody, nie świadczy o tym, że uchwała ta narusza interesy powoda. Przede wszystkim powód nie wykazał w żaden sposób, iż na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały dojdzie do rzeczywistego zachwiania płynności finansowej pozwanej Wspólnoty. Pozwana stanowczo takim okolicznościom zaś zaprzeczyła. Ponadto zauważyć należy, iż dokument ten ma charakter planistyczny i stanowi podstawę do dokonania późniejszej kontroli działalności Zarządu Wspólnoty za ostatni rok. W ocenie Sądu powód w toku całego postępowania nie wykazał, iż plan ten został sporządzony nierzetelnie. Mimo bowiem, że plan finansowy zawierał założenie, że pozwana Wspólnota będzie miała stratę, to dostrzec należy, że na rachunku dysponowała ona środkami pieniężnymi w wysokości ponad 150 tys. zł. W przypadku konieczności pokrycia straty finansowej zarząd mógł się zwrócić do właścicieli lokali o podjęcie uchwały o przekazanie środków z funduszu remontowego na pokrycie innych kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd miał na uwadze, że wysokość wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem nie może przekroczyć ani sześciokrotności stawki minimalnej ani wartości przedmiotu sporu (§ 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Wartość przedmiotu sporu została ustalona na kwotę 2438 zł, powód zaś domagał się ustalenia nieważności uchwał, ewentualnie ich uchylenie, wobec czego stawka ta przekroczyłaby sześciokrotność stawki adwokackiej (360 zł – uchylenie uchwały, § 8 ust. 1 punkt 8 w związku z § 20 wyżej cytowanego rozporządzenia, 360 zł – ustalenie nieważności uchwały na tej samej podstawie prawnej). Wniosek o zasądzenie kosztów adwokackich według spisu kosztów objętych rachunkiem wystawionym przez mocodawcę nie mógł zatem być uwzględniony w całości.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)