

Sygn. I C 391/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Marek Nadolny
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. M. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w S.

o uchylenie uchwały wspólnoty

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej "(...)" w S. nr (...) z dnia 31.03.2016 r.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej "(...)" w S. na rzecz powoda L. M. (1) kwotę 577 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt (...)

## UZASADNIENIE

Powód L. M. (1) pozwem wniesionym dnia 28 listopada 2017 roku domagał się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 31 marca 2016 roku oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie podał, że zaskarżona uchwała dotyczyła rozliczenia wody w mieszkaniach (...) oraz w łazience dzierżawionej przez powoda za okres od 1 lipca 2014 do 31 grudnia 2015 roku. Wspólnota postanowiła obciążyć właścicieli tychże mieszkań oraz powoda dzierżawiącego łazienkę ryczałtem 6 m<sup>(3)</sup> za osobę zimną wodą oraz 3 m<sup>(3)</sup> na osobę wodą ciepłą. Przy czym mieszkanie nr (...) obciążono za 3 osoby, a mieszkanie (...) i łazienkę za 1 osobę. Wskazał, iż jest właścicielem lokalu numer (...) oraz dzierżawcą łazienki, o których mowa w zaskarżonej uchwale, a lokale te były w przedmiotowym okresie opomiarowane wodomierzami posiadającymi ważne do października 2018 roku świadectwa legalizacji. Zarzucił, iż Wspólnota arbitralnie przyjęła wysokość ryczałtu, jakim został obciążony. W jego ocenie powyższe narusza jego interes, jako właściciela lokalu oraz prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podał, iż jego wodomierze zamontowane 1 października 2013 roku ze stanem zerowym wskazywały podczas odczytu 4 stycznia 2016 roku zużycie 12,34 m<sup>(3)</sup> ciepłej wody i 9,454 m<sup>(3)</sup> zimnej wody w lokalu powoda. Zaznaczył, iż brak jest podstaw do domagania się zapłaty kwoty wynikającej z przyjętego w uchwale ryczałtu. Zarzucił zaskarżonej uchwale dowolność, arbitralność oraz to, że odnosi się ona wyłącznie do lokali dwóch właścicieli. Wskazał na sprzeczność uchwały nie tylko z treścią art. 25 ustęp 2 ustawy o własności lokali, ale również art. 26 ustęp 2 i 3 ustawy

z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków. Odnosząc się do terminu wytoczenia powództwa wskazał, iż o uchwale dowiedział się w dniu 20 października 2017 roku podczas rozprawy przed Sądem Rejonowym w S.toczącej się pod sygnaturą (...), jaka pozwana wytoczyła mu o zapłatę. Zarzucił jednocześnie, iż treść uchwały nie została mu doręczona, chociaż podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów (k.2-5).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe potwierdziła fakt podjęcia zaskarżonej uchwały. Zarzuciła jednocześnie, iż powód wytoczył niniejsze powództwo po upływie terminu wynikającego z art. 25 §1 ustawy o własności lokali, który upłynął dnia 12 maja 2016 roku. Wskazała, iż powodem podjęcia zaskarżonej uchwały było stwierdzone nieprawidłowe działanie wodomierzy w lokalu powoda oraz W. P.. Twierdziła, iż wodomierze w lokalu powoda nie działały prawidłowo, a w lokalu W. P. zamontowano przed wodomierzem trójnik, który powodował pobór wody poza wodomierzem. Podała dalej, iż biorąc pod uwagę datę zamontowania wodomierzy nie jest możliwe by u powoda występowała tak niskie zużycie wody. Wskazywała, iż pozwany zawiadomiony został pismem z dnia 19 stycznia 2016 roku o rozliczeniu zużytej wody ryczałtem. Zarzuciła również, że w przypadku obowiązującego we wspólnocie regulaminu w kwestii rozliczeń mediów decyduje uchwała podjęta przez wspólnotę (k.53-54).

#### SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 11,38 m<sup>2</sup> wchodzącego w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Właściciele lokali położonych przy ul. (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S.. Jest to tzw. duża wspólnota mieszkaniowa, albowiem liczba wyodrębnionych lokali jest większa niż siedem.

DOWÓD: odpis księgi wieczystej (...) (k.7-11), odpis księgi wieczystej (...) (k.12-31, 66-97).

W dniu 29 sierpnia 2013 roku pozwana podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu dla użytkowników lokali.

Regulamin definiował lokal nieopomiarowany, jako lokal, w którym nie zostały zainstalowane wodomierze lub przynajmniej jeden z wodomierzy zainstalowanych w lokalu nie posiada legalizacji bądź został uszkodzony (§2). Regulamin ustalał normy zużycia wody w lokalach mieszkalnych w przypadku braku wodomierza w lokalu: mieszkanie w pełni wyposażone w urządzenia techniczne z dostawą ciepłej wody do mieszkania (z ciepłowni) 7,0 m<sup>3</sup>/osobę; mieszkanie w pełni wyposażone w urządzenia techniczne bez dostawy ciepłej wody do mieszkania (z ciepłowni) 6,8 m<sup>3</sup>/osobę; mieszkanie w pełni wyposażone w urządzenia techniczne (brak łazienki, toalety na klatce schodowej) 4,0 m<sup>3</sup>/osobę. Przy czym normy zużycia ciepłej wody mogły przyjmować inne wartości w lokalach o nietypowym wyposażeniu lub przeznaczeniu. Mogły być także zmieniane w drodze decyzji wspólnoty mieszkaniowej (§7). Jednocześnie suma obciążeń lokatora za wodę i ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez wspólnotę na rzecz dostawców (§8).

DOWÓD: uchwała nr (...) z dnia 29-08-2013 roku (k.188-190), regulamin (k.191-197)

W dniu 1 października 2013 roku w mieszkaniu należącym do powoda zamontowano liczniki wody ciepłej o numerze (...) oraz wody zimnej o numerze (...) – w oby przypadkach stan licznika wody wynosił „0”, a data legalizacji październik 2018 roku.

DOWÓD: protokół z dnia 01-10-2013 roku (k.34), zeznanie powoda (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:05:14-00:21:27).

W dniu 4 stycznia 2016 roku komisja w składzie W. J., L. M. (2), D. S. (1), A. K. dokonała wymiany w/w liczników ciepłej i zimnej wody na nowe. Demontowane liczniki wskazywały na zużycie wody odpowiednio – 12.340 m<sup>(3)</sup> oraz

9,454 m<sup>(3)</sup>. Liczniki te wymieniono również w lokalu W. P.. Powód kwestionował zasadność wymiany liczników i żądał przeprowadzenia ich ekspertyzy.

DOWÓD: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 04-01-2016 roku dotyczący wymiany liczników w mieszkaniu powoda (k.35), protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 04-01-2016 roku dotyczący wymiany liczników w mieszkaniu W. P. (k.57), zeznanie M. S. (protokół rozprawy z dnia 15-05-2018 roku; 00: 29: 08-01: 03: 10), zeznanie powoda (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:05:14-00:21:27), zeznanie powoda (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:05:14-00:21:27), zeznanie pozwanej (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:21:27-00:51:26).

Wspólnota dokonywała okresowo odczytów wodomierzy w poszczególnych lokalach oraz rozliczenia zużycia wody. Za okres od 1 lipca 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku stwierdzono, iż do budynku wspólnoty dostarczono więcej wody, niż wynikałoby to z jej zużycia wyliczonego w oparciu o odczyty – ich sumę - liczników zamontowanych w poszczególnych lokalach.

W II półroczu 2016 roku - po zainstalowaniu nowych wodomierzy - zużycie w lokalu powoda wyniosło odpowiednio dla ciepłej wody 2,587 m<sup>3</sup>, a dla zimnej wody 1,675 m<sup>3</sup>, w I półroczu 2017 r. to zużycie wyniosło w przypadku ciepłej wody 1,72 m<sup>3</sup>, a dla zimnej wody 1,89 m<sup>3</sup>. Natomiast w okresie przed wymianą wodomierzy, wyniosło dla ciepłej wody 2,76 m<sup>3</sup>, a dla zimnej wody 2,1 m<sup>3</sup>.

DOWÓD: odczyty wodomierzy za okres od 30-06-2014 roku do 31-12-2014 roku (k.139-145), odczyty wodomierzy na dzień 31-12-2016 roku (k.129-131v), zawiadomienia o rozliczeniu wodomierzy za okres od 30-06-2014 roku do 31-12-2015 roku (k.128), zawiadomienia o rozliczeniu wodomierzy za okres od 31-12-2015 roku do 30-12-2016 roku (k.132-138v), rozliczenie zużycia wody za okresy 01-6-2016r. do 31-12-2016r., 01-07-2016r. do 31-12-2016r. (k.146-156); indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody za II półrocze 2016r. (k.157-185), zeznanie M. S. (protokół rozprawy z dnia 15-05-2018 roku; 00:29:08-01:03:10).

Zdemontowane liczniki nie zostały oddane do ekspertyzy celem ustalenia, czy ich wskazania są błędne.

Okoliczność bezsporna.

W dniu 31 marca 2016 roku podjęta została przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S. uchwała nr (...), która dotyczyła rozliczenia wody za okres od 1 lipca 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku w mieszkaniach (...) oraz w łazience dzierżawionej przez powoda za okres od 1 lipca 2014 do 31 grudnia 2015 roku. Mocą tej uchwały wspólnota postanowiła obciążyć właścicieli wymienionych wyżej mieszkań – w tym powoda - oraz powoda, jako dzierżawcę łazienki ryczałtem 6 m<sup>3</sup> za osobę za użytą zimną wodę oraz 3 m<sup>3</sup> na osobę za użytą ciepłą wodę. Przy czym mieszkanie nr (...) obciążono za 3 osoby, a mieszkanie (...) i łazienkę za 1 osobę. Całym stwierdzonym niedoborem obciążono dwóch właścicieli.

DOWÓD: uchwała nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 31 marca 2016 roku (k.32-33, 120-121).

W zaproszeniu na zebranie kierowanym do właścicieli nie wskazano, iż będzie podejmowana uchwała dotycząca rozliczenia wody i obciążenia ryczałtem dwóch właścicieli.

Okoliczność bezsporna.

Właściciel lokali oddali głosy częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W przypadku lokalu nr (...) głos „za” uchwałą miała oddać pani E. K. – oznaczona jako właściciel lokalu, natomiast z księgi wieczystej tego lokalu wynika, że w dacie głosowania właścicielem tego lokalu była pani E. B. (1), a podpis dotyczy nazwiska (...). Jednocześnie nie podpisała się ona pod lista obecności.

W przypadku lokalu (...) właścicielem tego lokalu faktycznie była pani S. S., natomiast z podpisu na liście obecności wynika, iż za właściciela tegoż lokalu stawił się M. R.. Osoby te w ocenie powoda nie miały kompetencji do głosowania nad uchwałą.

W przypadku lokalu numer (...) pod uchwałą jako właścicielka M. B. podpisała się osoba nazwiskiem B., przy czym na liście obecności dokonano zmiany nazwiska w rubryce właściciel lokalu z „B.” na „J.”. Przy czym podpis na liście obecności brzmi „B.”.

Pod uchwałą znajdują się podpisy osób – ponad w/w E. K., które nie podpisała listy obecności: D. S. (2), S. L..

Osoby podpisujące listę obecności nie były weryfikowane w oparciu o dowody tożsamości.

Po „dozbieraniu” głosów w drodze indywidualnego głosowania, uchwałę do wykonania przekazano administratorowi w celu wyliczenia kwot obciążeń.

DOWÓD: lista obecności (k. 122), uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 31 marca 2016 roku (k.32-33, 120-121), zeznanie M. S. (protokół rozprawy z dnia 15-05-2018 roku; 00:29:08-01:03:10), odpis księgi wieczystej (...) (k.12-31, 66-97), odpis księgi wieczystej (...) (k.216-218), odpis księgi wieczystej (...) (k.220-224), odpis księgi wieczystej (...) (k.225-227), odpis księgi wieczystej (...) (k.228-234).

Powód początkowo był obecny na zebraniu, jednak w związku z rozmową telefoniczną opuścił zebranie przed podjęciem uchwały.

Okoliczność bezsporna.

Pozwany zawiadomiony został pismem z dnia 19 stycznia 2016 roku o rozliczeniu zużytej wody ryczałtem.

DOWÓD: zawiadomienie (k.56).

Pozwana wniosła przeciwko powodowi pozew do Sądu Rejonowego w S.o zapłatę należności wynikającej z zaskarżonej uchwały i w oparciu o tę uchwałę wyliczonej. Sprawa zarejestrowana została pod sygnaturą (...).

Okoliczności bezsporne.

Na rozprawie w Sądzie Rejonowym w S.w październiku 2017 roku powód dowiedział się o przyjęciu przedmiotowej uchwały.

DOWÓD: zeznanie powoda (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:05:14-00:21:27).

Pozwana wspólnota nie dysponuje dowodami zawiadomień członków wspólnoty o terminie zebrania w dniu 31 marca 2018 roku.

DOWÓD: zeznanie pozwanej (protokół rozprawy z dnia 19-06-2018 roku; 00:21:27-00:51:26).

**SĄD ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powyższe okoliczności były w części między stronami bezsporne, dodatkowo dowodzone były dokumentami, co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia.

W ocenie Sądu, złożone przez strony dokumenty – w zakresie objętym ustaleniami faktycznymi tworzyły spójną i logiczną całość, wzajemnie się uzupełniając. Nie zawierały informacji sprzecznych bądź wzajemnie się wykluczających. Znajdowały również potwierdzenie w zeznaniach świadka i stron. W konsekwencji Sąd uznał je za wiarygodne.

Sąd odmówił wiarygodności dokumentowi złożonemu przez stronę pozwaną w postaci „Protokołu z zebrania” (k.55). Strona powodowa zakwestionowała ów dokument. Zarzuciła, że nie wynika z niego kto i kiedy go wystawił. W ocenie Sądu ów zarzut zasługuje na uwzględnienie. Dokument nie pozwala bowiem na ustalenie jego wystawcy, nie został opatrzony podpisem.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. S. oraz stron w zakresie zgodnym z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Były one w powyższym zakresie zgodnym z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym jasne, spójne i logiczne. Ponadto wzajemnie się uzupełniały i stanowiły istotne uzupełnienie faktów wynikających z przedłożonych przez strony dokumentów. Nie zawierały w tym zakresie informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających.

Wewnętrzne przekonanie z uwzględnieniem wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż zwykłą normą postępowania ludzi, jest wierzyć w to, co dana osoba mówi, chyba że okaże się, iż ktoś na to zaufanie nie zasługuje. Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy uznał, iż zeznania świadków na przymiot wiarygodności zasługują. Świadek M. S. nie pamiętała szczegółów wielu zdarzeń wiążących się z przedmiotową uchwałą. Podkreślenia wymaga, iż w części, w której pamiętała okoliczności związane z zebraniem wspólnoty, podjęciem uchwały, jej zeznania znajdowały co do zasady potwierdzenie i uzupełnienie w zeznaniach stron oraz dokumentach.

Zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Dowód z przesłuchania stron jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli przeprowadzanym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niewątpliwie w sytuacji, w której powód zarzuca zaskarżonej uchwale m.in. naruszenie jego interesu, dowód z przesłuchania stron może mieć istotne znaczenie, uzupełniać, precyzować pozostały materiał dowodowy.

Sąd z ostrożnością oceniał zeznania stron. Strony są wprawdzie osobami najlepiej zorientowanymi w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy, jednakże bezpośrednio zainteresowanie wynikiem postępowania sądowego wpływa na ujawnianie przez strony wiadomości, może spowodować świadome lub nieświadome ich zniekształcenie, a nawet zatajenie. Zeznania powoda były logiczne i konsekwentne. Znalazły także oparcie w zeznaniach świadka i dokumentach. Zeznania te odnosiły się do konkretnych sytuacji. Brak jest podstaw do ich kwestionowania.

Wypowiedź dowodową strony, Sąd potraktował jako uzupełnienie materiału dowodowego. Strony – na co Sąd wskazał wyżej - były niewątpliwie bezpośrednio zainteresowanymi wynikiem postępowania. Dlatego Sąd uznał te zeznania za wiarygodne w zakresie w jakim udało się te zeznania powiązać chociażby pośrednio w logiczną całość z innymi dowodami, potwierdzić, uzupełnić, zweryfikować. W niniejszej sprawie zeznania stron – w zakresie zgodnym z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym, znajdowały oparcie w zeznaniach świadka, stanowiąc ich uzupełnienie.

W konsekwencji zeznania powoda sąd uznał za wiarygodne, nie zawierały informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających.

Pozwany ponadto nie wskazał żadnych przekonujących argumentów, dowodów, które wiarygodność tychże zeznań mogłyby podważyć.

Jednocześnie zeznaniom pozwanej w zakresie wykraczającym poza dokonane w ich oparciu ustalenia faktyczne, Sąd wiarygodności odmówił. Pozostawały one w sprzeczności z zeznaniami świadka, powoda oraz zebranymi w sprawie dokumentami. Odmiennie od tychże dowodów pozwana twierdziła, iż to świadek jako administrator wyliczyła kwotę jaka należy obciążyć w uchwale m.in. powoda, iż głosowanie odbywało się wyłącznie na zebraniu właścicieli lokali, iż wadliwość liczników wody – ich niewłaściwe działanie - u powoda stwierdzona została przez członków komisji dokonującej ich wymiany.

Zeznania świadka i stron – w zakresie w jakim Sąd uznał je za wiarygodne - przedstawiały okoliczności wiążące się z podjęciem zaskarżonej uchwały, trybem głosowania. W szczególności zeznania świadka M. S. oraz dołączona do uchwały lista głosujących w zestawieniu z listą obecności na zebraniu pozwalają na jednoznaczne ustalenie, iż do podjęcia uchwały doszło częściowo w trybie głosowania na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższe dowody wskazują bowiem, iż nad uchwałą głosowali m.in. D. S. (2), S. L., którzy nie byli obecni na zebraniu. Wynika to z zestawienia osób głosujących i listy obecności. Potwierdzają te okoliczności zeznania świadka. W konsekwencji stosownie do art. 23 ustęp 3 ustawy o własności lokali o treści takiej uchwały (która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie), każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Pozwana nie udowodniła, by właściciele lokali, a w szczególności powód zostali o niej zawiadomieni. Pozwana udowodniła, by powód dowiedział się o powyższej uchwale wcześniej niż przed 20 października 2017 roku. W konsekwencji uznać należało, iż po pierwsze powód wytoczył niniejsze powództwo w terminie wynikającym z art. 25 ustęp 1a ustawy o własności lokali.

Wskazać też należy, iż powód skutecznie podważył ważność głosu oddanego w sprawie uchwały przez S. S. – za którą podpisał się M. T., a zatem osoba, co do której brak dowodu, że była uprawniona do głosowania w imieniu właściciela lokalu. Powód nie udowodnił natomiast, iż w imieniu właściciela lokalu numer (...) głosowała osoba nieuprawniona. Wskazać należy, że głosujący podpisywali się wyłącznie nazwiskami. Analogicznie o ile właścicielem lokalu numer (...) była E. B. (2) (błędnie wpisana jako E. K.) to również nazwisko B. widnieje w podpisie pod listą głosowania. Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu o numerze (...) ( (...)) w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały E. B. (2) figurowała jako właściciel lokalu. Powód nie udowodnił okoliczności podważających jej prawo do głosowania. Powód nie udowodnił też, iż na liście głosowania w przedmiocie uchwały nie podpisali się właściciele W. W. i L. G.. Samo twierdzenie w tym przedmiocie, wskazywanie na odmienność podpisów, nie jest w ocenie Sądu wystarczające dla podważenia prawidłowości głosowania. Zważywszy, iż strony nie udowodniły, iż istniały obiektywne przeszkody uniemożliwiające wezwanie w/w osób w charakterze świadków i ich przesłuchanie.

Powyższe prowadzi do ustalenia, iż stosownie do art. 23 ustęp 2 ustawy o własności lokali uchwała została podjęta i brak jest w konsekwencji podstaw do ustalenia jej nieważności. Powołany przepis stanowi bowiem, iż 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. Zliczenie ilości głosów, liczonej wielkością udziałów prowadzi do wniosku, iż za uchwałą głosowała ponad połowa właścicieli liczona wielkością udziałów.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego żądania wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U z 2015r., poz. 1982 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 zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że mimo użycia przez ustawodawcę sformułowania „zaskarżenie uchwały do sądu”, chodzi faktycznie o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej albo ewentualnie o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001r. , (...), publ. (...)).

Przepis art. 25 ust.1 powołanej wyżej ustawy przeiwduje cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Zarząd nieruchomością wspólną opiera się na regułach: samodzielności zarządu wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu, podejmowania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu za zgodą i umocowaniem właścicieli lokali, współdziałania wszystkich właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną oraz na regule sądowej kontroli zarządu nieruchomością wspólną.

Przepis art. 25 powołanej ustawy umożliwiający właścicielom lokali zaskarżanie wszelkich uchwał wspólnot mieszkaniowych w zakresie zarządu ustawowego odnosi się wyłącznie do tzw. wspólnot dużych, liczących więcej niż siedem lokali samodzielnych – a taka wspólnota występuje w niniejszym procesie.

Analizując kwestię niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa należy wskazać, iż niezgodność tego rodzaju może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 13 grudnia 2006r.,(...), (...)).

Niezgodność uchwały właścicieli z prawem może przy tym dotyczyć zarówno przepisów samej ustawy o własności lokali, jak i przepisów innych ustaw i aktów wykonawczych. Należy nadto uznać, że uchwała musi być sprzeczna z normami bezwzględnie obowiązującymi lub semiimperatywnymi. Na równi ze sprzecznością z prawem traktować należy sytuację, gdy uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Druga podstawa zaskarżenia polega na jej niezgodności z umową właścicieli, przy czym należy przyjąć, że chodzi o umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy.

Sprzeczność, w szczególności, dotyczy może postanowień umowy, modyfikujących ustawowe zasady zarządu nieruchomością wspólną oraz jego wykonywania. Niezgodność z umową właścicieli zachodzić będzie również wtedy, gdy uchwała jest sprzeczna z uchwałą, zmieniającą sposób zarządu, określony w umowie.

Trzecią podstawą zaskarżenia uchwały jest niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W takim przypadku rolą sądu jest weryfikowanie zasadności powództwa po dokonaniu oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Podkreślić należy, iż „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”. Na powyższe wskazał Sąd Apelacyjny w S.w wyroku z dnia 9 maja 2013 r. (sygn. akt (...)opubl. L.).

Naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty.

W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może się pojawić konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Interes poszczególnych właścicieli lokali musi niejednokrotnie ustąpić interesowi ogólnemu (por. E. G., (...), (...), (...), (...), W.2007r., str.(...)). W tym kontekście należy zatem badać kwestię naruszenia (w inny sposób) interesów właściciela.

Ciężar udowodnienia omówionych powyżej przesłanek uchylenia podjętej przez Wspólnotę uchwały spoczywa na powodzie (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Powód zaskarżył uchwałę pozwanej wspólnoty podjętą częściowo na zebraniu w dniu 31 marca 2016 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Uchwale zarzucił, że jest ona sprzeczna z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali i uchybia zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interesy.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, że uchwała ta uchybia zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interesy.

Wskazać należało, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia przyczyn obciążenia powoda „ryczałtem” za wodę. Brak podstaw do uznania, iż istniały ku temu przesłanki. Brak dowodów na to, iż liczniki w lokalu powoda działały nieprawidłowo. Nie stwierdziły tego osoby dokonujące ich wymiany, nie została zlecona ekspertyza, która potwierdziłaby takie zarzuty. Nie została ona zlecona pomimo wniosku w tym zakresie ze strony powoda złożonego już w chwili wymiany wodomierzy. Wreszcie nie jest możliwym ustalenie w jaki sposób, na jakiej podstawie wyliczono obciążenie powoda i w konsekwencji wysokość „ryczałtu”. Nie może stanowić podstawy do tego Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu dla użytkowników lokali. Powołane przez pozwaną regulacje dotyczą bowiem sytuacji, gdy lokal nie posiadał zamontowanych wodomierzy lub też te zamontowane działały nieprawidłowo. W niniejszej sprawie nie nudziło wątpliwości, że lokal powoda wodomierze posiadał. Nie zostało natomiast udowodnione by działały one nieprawidłowo i to z winy powoda. Ponadto posiadały one ważną legalizację do października 2018 roku. Brak dowodów pozwalających na ustalenie, czy wodomierze w posadzonych lokalach świadectwa legalizacji posiadały. Wreszcie zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia czy, a jeżeli tak to w jakiej wysokości nastąpił niedobór pomiędzy ilością dostarczonej do budynku wspólnoty wody, a ilością zurzutej. W konsekwencji nie można uznać za usprawiedliwione i uzasadnione obciążenie potencjalnym niedoborem tylko dwóch właścicieli lokali. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia takiej decyzji, która niewątpliwie narusza interes właściciela lokalu, uchybia zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Decyzje wspólnoty winny być podejmowane na podstawie jasnych, weryfikowalnych kryteriów, podstatw. Nie może być w nich niczym nieuzasadnionej dowolności.

Wskazać należy, iż z zasady kontradiktoryjności procesu wynika, iż to strony obarczone zostały odpowiedzialnością za wynik procesu. Przy rozpoznawaniu sprawy rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu przezeń obowiązków procesowych ciążyących na stronach. Strona prowadzi więc proces na własne ryzyko dowodowe (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996r., sygn. (...); opubl. (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.1998r., sygn. (...); opubl. (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1998r., sygn. (...); opubl. (...)).

Działanie z urzędu i przeprowadzenie dowodu nie wskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych i musi wynikać z opartej na obiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia, np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności czy w razie istnienia trudnych do przezwyciężenia przez strony przeszkód, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z 5.11.1997r.; (...); opubl. (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.10.1996r.; sygn. (...); opubl. (...)). Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca, a obie strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników procesowych.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd na podstawie 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U z 2015r., poz. 1982 ze zm.) uchylił zaskarżoną uchwałę pozwanej wspólnoty numer (...) orzekając jak w punkcie pierwszym wyroku.

Przepis art. 108 § 1 k.p.c. nakazuje Sądowi rozstrzygać o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

Treść art. 98 § 1 k.p.c. reguluje kwestię kosztów procesu. Wynikają z tego przepisu dwie zasady: zasada odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasada kosztów celowych. Strona przegrywająca jest bowiem obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie strona wygrywająca – powód był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika procesowego – radcę prawnego. Jego wynagrodzenie Sąd ustalił na kwotę 360 zł. stosownie do §8 ustęp 1 punkt 1 w związku z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804; tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. - Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Nadto



Sąd uwzględnił opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. oraz opłatę od pozwu – 200 zł. O powyższym orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. jak w punkcie 2 wyroku.