

UZASADNIENIE

W pozwie z 24 kwietnia 2020 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł., V. K. wniosła o uchylenie **ewentualnie** o stwierdzenie nieważności uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z 11 marca 2017 r. oraz nr (...) z 28 marca 2018 r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że zaskarżone uchwały zostały przegłosowane elektronicznie. Podniosła, że Wspólnota w dniu 2 grudnia 2014 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na głosowanie nad uchwałami przez portal internetowy (...) Polska Sp.zo.o. (...) ale członkowie wspólnoty nigdy nie podjęli uchwały w sprawie wyrażenia zgody na taką formę głosowania, bowiem wyrażali zgodę na głosowanie przez portal (...). Dlatego elektroniczne głosowanie nad uchwałami w formie indywidualnego zbierania głosów przeprowadzone zostało w sposób nieprawidłowy. Nadto powódka wskazała, że żadna z uchwał nie została jej doręczona na piśmie. Zaskarżone uchwały zdaniem powódki pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa oraz umową właścicieli lokalu, naruszają indywidualny interes ekonomiczny powódki i pozostałych członków wspólnoty, w sposób nieuzasadniony zwiększając obciążenie członków wspólnoty kosztami za zużycie ciepłej wody. Ponadto naruszają one zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. (pozew – k. 4-13)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów pełnomocnictwa. Pozwana wskazała w treści uzasadnienia, że powództwo winno zostać oddalone, albowiem upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały. Powódka dowiedziała się o podjęciu zaskarżonej uchwały dużo wcześniej niż wskazuje. Nadto pozwana podała, że powódka nie wykazała, w jaki sposób zaskarżone uchwały naruszają jej uzasadniony interes. (odpowiedź na pozew – k. 112-118)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka V. K. i jej mąż D. K. (1) są współwłaścicielami po 1/2 udziału lokalu nr (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) w Ł. oraz posiadają udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 9726/1000. Małżonkowie pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej. Powyżej wskazany lokal mieszkalny zajmuje głównie powódka z synem, jej mąż przebywa „na dochodne”. Małżonkowie nie są w separacji.

(zeznania powódki – e.protokół, k. 308 v., adnotacja 00:43:46)

Od początku powstania Wspólnoty, miała ona problem z cyrkulacją ciepłej wody, a co za tym idzie z rozliczeniem zużycia wody. Przyczyną była wbudowana stała wada instalacji ciepłej wody (instalacji cyrkulacyjnej) spowodowana niepoprawnym systemem poziomego rozprowadzenia przewodów cyrkulacji, polegającym na podejściu przewodów cyrkulacyjnych pod każdy punkt czerpany. W/w rozwiązanie oraz rozległa instalacja wynikająca często z przeróbek podczas robót wykończeniowych, powoduje dłuższy czas oczekiwania na ciepłą wodę. Za wadę stałą należy uznać taką wadę, której nie można usunąć w obecnym stanie wykończenia budynku. W przypadku budynku pozwanej wspólnoty w/w wada nie jest możliwa do usunięcia bez przebudowy instalacji. Naprawa trwałej wady przez dewelopera wiązałaby się z bardzo dużymi kosztami i wymagałaby wejścia do każdego z lokalu mieszkalnego z osobna.

Obecny stan instalacji, pomimo podejmowanych działań naprawczych, nadal nie pozwala na indywidualne rozliczenie każdego lokalu w sposób prawidłowy, ponieważ zastosowany układ wpięcia cyrkulacji do lokali mieszkalnych (pozostawiony bez zmian zgodnie z uchwałą nr (...)) może w dalszym ciągu powodować efekt obracających się wodomierzy pomimo braku poboru CWU. Dodatkowo, w związku z brakiem wodomierza na przewodzie (usunięto wodomierze) cyrkulacji prowadzi do nieprawidłowych wskazań wodomierzy, a co za tym idzie dyskwalifikuje prawidłowość pomiarów i indywidualne rozliczenia każdego lokalu mieszkalnego. (bezsporne)

Początkowo wspólnota rozliczała koszty zużycia wody według wielkości lokalu mieszkalnego, a od 2014 r. proporcjonalnie do zużycia wody zimnej i wyczenia na podstawie wskazań podlicznika CWU w węźle oraz indywidualnych wodomierzy wody zimnej.

Wspólnota ma obowiązek rozliczenia mediów, a przyjęty sposób rozliczenia zużycia ciepłej wody, jest powszechnie stosowany w przypadkach problemu z cyrkulacją wody. Dla większości lokatorów przyjęty sposób rozliczenia CWU nie stanowi trudności, zwłaszcza, że wspólnota nie posiada środków na naprawę wady instalacyjnej, a także nie rozważa zaciągnięcia na nią kredytu. (zeznania świadka J. G. – e.protokół, k. 277, adnotacja 00:10:27, zeznania powódki – e.protokół, k. 308 v., adnotacja 00:46:43, zeznania strony pozwanej – e.protokół, k. , adnotacja 01:45:19)

Ostatnia wymiana wodomierzy w związku z ich legalizacją przypadła na 2019 r. Jeszcze nie wszyscy mieszkańcy takiej wymiany dokonali. Powódka także jeszcze nie dokonała legalizacji wodomierza. Wspólnota pośredniczyła w zakupie wodomierzy, przy czym koszty wodomierzy podlegały refakturowaniu na właścicieli, którzy zgłosili się do Wspólnoty. (zeznania świadka J. G. – e.protokół, k. 277, adnotacja 00:10:27, zeznania świadka D. K. – e.protokół, k. 308, adnotacja 00:39:04)

Uchwały „w sprawie przyjęcia sposobu rozliczenia CWU” są podejmowane co roku. Wtedy też Wspólnota zaprasza członków na zebranie i przesyła im projekty uchwał. Wspólnota korzysta z obsługi internetowej za pośrednictwem portalu internetowego (...) Sp. z o.o., a dodatkowo z (...) – co zostało ujęte w uchwale nr (...) z 2 grudnia 2014 r. „w sprawie wyrażenia zgody na głosowanie nad uchwałami Wspólnoty dodatkowo przez portal (...) Za uchwałą w sumie głosowało 1316412 (59,44%) udziałów, przeciwko było 0, wstrzymało się 0, a nieobecni stanowili 898156 (40,56%) udziałów.

Członkowie wspólnoty mogą zatem głosować poprzez portal lub też na zebraniu i poprzez złożenie podpisu. Każdy z członków otrzymał login i hasło przypisane do mieszkania, aby móc indywidualnie głosować przez internet. W przypadku małżeństw przekazywany jest jeden login i hasło, natomiast w przypadku udziałowców trzeba taką informację zgłosić Wspólnocie. Głos jest dzielony na udziały. (zeznania świadka J. G. – e.protokół, k. 277, adnotacja 00:10:27, 00:18:18, 00:20:01, zeznania strony pozwanej M. Ż. – e.protokół, k. 310-310 v., adnotacja 01:56:55, 01:59:07)

Na zebraniach członków wspólnoty w dniu 11 marca 2017 r. i 28 marca 2018 r. oraz w trybie mieszanym zbierania głosów, pozwana Wspólnota podjęła odpowiednio uchwały nr (...) i nr (...) - „w sprawie przyjęcia sposobu rozliczenia CWU” za 2016 r. i 2017 r. Nad uchwałą w 2017 r. głosowali ogółem właściciele reprezentujący 1333970 (60,2361%) udziałów. Za uchwałą w sumie głosowało 1121360 (50,6356%) udziałów, przeciwko było 212610 (9,6005%). Natomiast w 2018 r. nad uchwałą głosowali ogółem właściciele reprezentujący 1259826 (56,8881%) udziałów. Za uchwałą w sumie głosowało 1113191 (50,2667%) udziałów, przeciwko było 146635 (6,6214%).

Zgodnie z tymi uchwałami w związku z niesprawną instalacją cyrkulacji ciepłej wody użytkowej, rozliczenie za podgrzanie ciepłej wody zostanie dokonane proporcjonalnie do zużycia wody zimnej i wyczone na podstawie wskazań podlicznika CWU w węźle oraz indywidualnych wodomierzy wody zimnej, tj. zużycie wody ciepłej przyjmuje się w ilości 57,4% (2017 r.) i 53,12% (2018 r.) zużycia wody zimnej. Łączna kwota za podgrzanie wody zimnej do rozliczenia za 2016 r. wyniosła 223.519,70 zł, natomiast za 2017 r. – 217.122,79 zł. (bezsporne, wydruk z portalu internetowego uchwał – k. 28-29, k. 47-48, wydruk uchwały – k. 125-130, wydruk uchwały – k. 182-186)

Zarówno powódka, jak i mąż powódki nie zgłaszali Wspólnocie, że chcieli głosować oboje. Nie pytali także o możliwość podzielenia głosu na udziały. Dotychczas dostęp do portalu internetowego miał mąż powódki, który z niego korzystał i głosował. Kilkakrotnie zapoznawał się w ten sposób z informacjami o treści podejmowanych uchwał, które były zamieszczane na portalu. Małżonkowie nie ustalali między sobą jaki oddać głos za podejmowanymi uchwałami. Mąż powódki wziął udział w zebraniu Wspólnoty w 2017 r. oraz dostał informację o zebraniu w 2018 r. Powódka także wiedziała o zebraniu Wspólnoty, poprosiła wtedy swojego syna, aby udał się na to zebranie jako jej pełnomocnik. Mąż powódki otrzymał sprawozdanie z zebrania z pustą kartką. Nadto otrzymywał korespondencję e-mail od członków

zarządu. (zeznania świadka J. G. – e.protokół, k. 277, adnotacja 00:23:09, zeznania świadka D. K. – e.protokół, k. 307 v., adnotacja 00:13:37, 00:30:43, 00:39:04, zeznania powódki – e.protokół, k. 308 v., adnotacja 00:46:43, 00:56:52 wydruk z treści uchwał – k. 28, k. 47, protokoły z zebrań właścicieli lokali – k. 314-320)

Powódka kilkakrotnie kontaktowała się drogą e-mailową ze Wspólnotą, albowiem zwracała się z prośbami o przesłanie stosownych uchwał. Wspólnota jednak nie przesłała powódce dokumentów. Zdarzało się także, że członkowie zarządu organizowali nieformalne spotkania i nie powiadamiali wszystkich członków wspólnoty. Powódka i jej mąż kilkakrotnie dowiedzieli się o tych spotkaniach przypadkiem od innych lokatorów. (zeznania powódki – e.protokół, k. 309, adnotacja 00:56:52)

W dniu 3 lipca 2019 r. V. K. z adresu (...) przesłała maila do B. W., której dziękuje za przesłanie kartoteki finansowej, rozliczenia rzeczywistego zużycia zimnej wody i ścieków, a także zawiadomienia o przegłosowaniu uchwały (...). Jednocześnie zwróciła się o przesłanie przegłosowanej uchwały (...). (wydruk z korespondencji e-mail – k. 42-44)

Małżonkowie K. dokonują regularnych opłat za zużycie wody zgodnie z rozliczeniami dokonywanymi na podstawie uchwał Wspólnoty, które od 2014 r. są dokonywane w ten sam sposób. Powódka nigdy nie interesowała się rozliczeniami za wodę, bo zawsze to robił jej mąż, który opłacał rachunki. Nigdy nie zauważyła aby zwiększyło się zużycie wody. (zeznania świadka D. K. – e.protokół, k. 307 v., adnotacja 00:13:37, 00:30:43, zeznania powódki – e.protokół, k. 309, adnotacja 01:05:29)

Według małżonków to zarząd Wspólnoty powinien znaleźć rozwiązanie problemu wadliwej instalacji i związanej z nim kalkulacji kosztów zużycia wody. W ocenie powódki i jej męża jest to wada budynku, za którą powinien odpowiadać deweloper, a Wspólnota zamiast żądać kosztów naprawy od dewelopera, chce nimi obciążyć członków wspólnoty. Powódka wraz z mężem są stroną procesu przeciwko deweloperowi.

Powódka nie wie jak rozwiązać problem wady, natomiast żąda jej usunięcia. Nie chce także uczestniczyć w kosztach usunięcia tej wady. Powódka nie wie ile może kosztować naprawa wady instalacyjnej i nie wie czy Wspólnotę stać na taką naprawę. Powódka nie orientuje się także o ile jej rachunki za wodę są wyższe, niż gdyby było rozliczenie oparte o rzeczywiste zużycie. (zeznania świadka D. K. – e.protokół, k. 307 v., adnotacja 00:13:37, zeznania powódki – e.protokół, k. 308 v., adnotacja 00:46:43)

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznaniach stron i świadków. Natomiast postanowieniem z 14 kwietnia 2021 r., na podstawie 232² §1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zgłoszony w pozwie i zmodyfikowany w toku rozprawy w tymże dniu, albowiem Sąd uznał, że na tle ustalonego stanu faktycznego, przeprowadzenie powyższego dowodu jest bezcelowe i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania procesu oraz zwiększania jego kosztów.

Sąd ustalił, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2019 r., poz. 737, t.j.). Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów niniejszej ustawy wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Powództwo znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 ustawy, który mówi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatecznej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji, gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 25 powołanej ustawy przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżenia uchwały do Sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w treści przepisu sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały z mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Zatem uchwałą wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu rażących uchybień (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt I CK 366/06).

Jak ustalono, zaskarżone uchwały nr (...) i nr (...) zostały podjęte częściowo na zebraniach, które się odbyły odpowiednio w dniach 11 marca 2017 r. i 28 marca 2018 r., a częściowo tzw. obiegiem, czyli w drodze indywidualnego zbierania głosów w formie elektronicznej. Ustalony stan faktyczny wskazuje, że powódka powzięła informację dotyczącą uchwały (...) najpóźniej w pierwszych dniach lipca 2019 r. o czym świadczy korespondencja e-mailowa, jaką powódka prowadziła z B. W.. W ocenie Sądu, powódka posiadała jednak wiedzę na temat spornych uchwał wcześniej, albowiem w zebraniach, które odbyły się w/w terminach brał udział zarówno mąż powódki, jak i jej syn, który reprezentował powódkę na mocy ustnego pełnomocnictwa. Nadto, jak sam przyznaje mąż powódki, otrzymywał on od pozwanej e-maile ze stosowną korespondencją, a sam oddawał głosy „przeciw” zaskarżonym uchwałom przez internet. Zarówno mąż powódki, jak i powódka interesowali się sprawami Wspólnoty, byli zorientowali w zakresie jej decyzji i działalności, jak wynika z zeznań powzięli oni przecież informację o nieformalnych zebraniach Wspólnoty, zatem mało prawdopodobnym wydaje się, że nie mieli oni udostępnionej treści spornych uchwał. Zatem nie sposób przyjąć argumentacji powódki, że nie miała ona możliwości zapoznania się z treścią uchwał wcześniej, aniżeli wskazywany przez powódkę w treści pozwu dzień 15 marca 2020 r. Co znamienne są to uchwały „w sprawie przyjęcia rozliczenia CWU”, które co do zasady, podejmowane są cyklicznie, o tej samej porze każdego roku, a od 2014 r. przyjmowany jest ten sam klucz rozliczenia opłat za zużycie ciepłej wody. Za chybiony należało także uznać zarzut powódki w zakresie w jakim twierdziła ona, że nie jest, jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego, informowana w żadnej formie przez pozwaną o podejmowanych uchwałach. Wprawdzie pozwana nie zawsze wywiązywała się z korespondencji wobec powódki i jej męża, to jednak należy podkreślić, że pozwana przydzieliła login i hasło do portalu internetowego, z którego korzystał przecież mąż powódki, nie stało na przeszkodzie aby i powódka z tegoż korzystała. Skoro chciała mieć oddzielny login i hasło należało wystąpić ze stosownym wnioskiem do pozwanej, czego powódka nie uczyniła. To samo dotyczy się zarzutu powódki w kwestii chęci oddania przez nią oddzielnego od jej męża głosu w sprawie obu spornych uchwał. Co do zasady właściciele głosują udziałami, co oznacza, że uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przyjmuje się, że w przypadku współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych przypada mu własny cząstkowy udział w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel ma więc głos o sile odpowiadającej iloczynowi jego udziału we współwłasności lokalu z udziałem tego lokalu w nieruchomości wspólnej. Przepis art. 1a ustawy stanowi bowiem, że ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela w częściach ułamkowych. Z kolei w przepisie art. 3 w ust. 3a wprowadzono zapis, że „na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, iż udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal”. Z przepisów tych wynika, iż każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje prawo odrębnego głosu, nawet jeśli inny współwłaściciel danego lokalu oddaje głos przeciwny. W tej sytuacji powódka chcąc oddać głos winna zgłosić powyższe Wspólnocie, która uwzględniłaby

okoliczność, że powódka i jej mąż są współwłaścicielami lokalu na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych, jednakże powódka nie uczyniła tego. Nadto nawet gdyby, powódka oddał swój głos „przeciwko” podjęciu uchwały, w ramach podzielonego udziału, to i tak jej głos nie wpłynąłby na wynik głosowania, albowiem uchwały podjęto większością udziałów, w tym przecież w głosowaniu brał udział mąż powódki, który głosował przeciwko uchwale całym udziałem przypadającym na małżonków.

Mając powyższe na uwadze oraz fakt, że powództwo wytoczono 24 kwietnia 2020 r. tj. po upływie sześciotygodniowego terminu, należy uznać je za wniesione nieskutecznie. Z tych względów powództwo, w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Nawet gdyby przyjąć, że pozwana uchybiła obowiązkowi zawiadomienia powódki o treści podjętych uchwał nr (...) i (...), a powództwo zostało wytoczone z zachowaniem terminu, to należy wskazać, że żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd nie dopatrył się w zaskarżonych uchwałach ich sprzeczności z prawem, naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie uznał ich za godzące w interesy współwłaścicieli lokali, w tym zwłaszcza powódki.

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 taka 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 w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Pozwana od samego początku zawiązania borykała się z problemami związanymi z cyrkulacją wody, co wynikało z wady całej instalacji cyrkulacyjnej zaistniałej na etapie działań dewelopera. Wada instalacyjna przekładała się na nie możliwość dokonywania pomiarów zużycia ciepłej wody, a wobec tego nie można było rozliczyć kosztów tego zużycia. Pozwana, choć bezskutecznie, podejmowała działania zmierzające do rozwiązania powyższych problemów (rozmowy z deweloperem, ekspertyzy techniczne, zdjęcie wodomierzy). Skoro nie można było dokonać kompleksowej naprawy instalacji z powodu braku środków finansowych oraz stopnia jej skomplikowania, to w ocenie Sądu należało podjąć wszelkie działania, aby móc zarówno korzystać z instalacji cyrkulacyjnej w takim zakresie w jakim było to możliwe oraz przyjąć optymalny sposób rozliczania zużycia wody. Wobec braku rozwiązań technicznych, przyjęto sposób rozliczania zużycia ciepłej wody, stosowany powszechnie we wspólnotach mieszkaniowych mających problemy z cyrkulacją. Metoda rozliczania kosztów była stosowana od 2014 r., a zatem była znana powódce. Co znamienne powódka sama przyznaje, że nie zauważyła znaczących wzrostów zużycia wody, a większość lokatorów zaakceptowała taki stan rzeczy, czego najlepszym potwierdzeniem jest przyjęcie większością spornych uchwał.

Po drugie należy pamiętać, że na pozwanej ciąży obowiązek rozliczania zużycia wody i wobec braku środków na przebudowę instalacji, przyjęcie stosownego klucza rozliczeń było w tej sytuacji w pełni uzasadnione zarówno pod względem technicznym, jak i ekonomicznym, albowiem wcześniej stosowany algorytm był mniej korzystny dla członków wspólnoty. Warto bowiem wskazać, iż na początku Wspólnota dokonywała rozliczeń w oparciu o powierzchnię lokalu, co mąż powódki nazwał rozwiązaniem kuriozalnym. Natomiast rozliczenie w oparciu o liczbę mieszkańców lokalu jest nie możliwe do realizacji. Członkowie Wspólnoty często nie ujawniają rzeczywistej liczby mieszkańców, a Wspólnota nie ma narzędzi aby to sprawdzić.

Przy okazji zebrań członków wspólnoty nie zostały zaprezentowane żadne pomysły na rozwiązanie problemu cyrkulacji i rozliczenia zużycia wody, także ze strony powódki. Niechęć powódki i niektórych mieszkańców budynku przy ul. (...) w Ł. do przyjętego sposobu rozliczania zużycia wody oraz podejmowanych prób naprawy instalacji, nie może sankcjonować takiego stanu rzeczy, że pozostali członkowie wspólnoty będą ciągle narażeni na niepewność, co do sposobu rozliczenia zużycia wody oraz kosztów ewentualnej przebudowy infrastruktury cyrkulacyjnej. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie może być mowy o naruszeniu żadnego interesu członków wspólnoty, w tym powódki,

albowiem większość zaakceptowała obecny stan rzecz, dokonuje regularnych opłat za wodę, w tym powódka, nadto mieszkańcy nie poszukują żadnego rozwiązania problemu cyrkulacji wody, a także nie podejmują dyskusji o możliwych wariantach naprawy i źródłach jej finansowania. Stąd w ocenie Sądu, problem wadliwego urządzenia cyrkulacyjnego oraz przyjętego sposobu rozliczania zużycia ciepłej wody nie jest problemem znaczącym dla członków wspólnoty, skoro nie podejmują oni konstruktywnej dyskusji w tym zakresie. Natomiast aktualnie brak jest innego optymalnego rozwiązania powyższych problemów, a przyjęte obecnie rozwiązania wydają się w tej sytuacji jedynymi słusznymi. Powódce w niniejszym procesie nie udało się wykazać niczego przeciwnego. W tym miejscu należy podkreślić, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej służą do wyrażania wspólnej woli zespołu właścicieli lokali, stanowią rodzaj czynności prawnej (obok jednostronnych czynności prawnych – zob. np. art. 10 włoku, i umów – zob. np. art. 8 włoku). Zasadą jest, że uchwała jako czynność prawna dochodzi do skutku (jest podjęta), gdy treść uchwały zyska aprobatę odpowiedniej większości osób, przy założeniu, że w głosowaniu weźmie udział (lub obecnych będzie) określona liczba osób uprawnionych – kworum. Uchwała dochodzi do skutku przez akt głosowania, które polega na złożeniu głosów (wyrażeniu woli) adresowanych bezpośrednio do prowadzącego posiedzenie lub wyłonionej przez zebranych komisji skrutacyjnej, która oblicza głosy i stwierdza, czy spełnione zostały przesłanki wymagane dla dojścia uchwały do skutku. Jeżeli spełnione są te wymagania, **uchwała wyraża wolę całego kolektywu**. Wiąże więc także tych, którzy nie brali udziału w głosowaniu albo głosowali przeciwko proponowanej uchwale. W tym miejscu należy przypomnieć, że nawet gdyby powódka oddała swój głos w sprawie spornych uchwał, to i tak zostałyby one podjęte, albowiem osiągnięto wymaganą większość do ich podjęcia niezależnie od głosu powódki, który i tak wyrażałby jedynie część udziałów przypadających wyłącznie na powódkę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, zasądzając na rzecz strony wygrywającej wynagrodzenie pełnomocnika w stawce podstawowej oraz opłatę od pełnomocnictwa.

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.