

Sygn. II C 68/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Ewa Kukielka-Próchnicka |
| Protokolant: | Kinga Kosicka |
| | |

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa S. Z., J. S., E. R., B. K., R. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 18 maja 2016 roku ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia,

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 18 maja 2016 roku

I. oddała powództwo w całości;

II. zasądza od powodów S. Z., J. S., E. R., B. K., R. Z. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwoty po 75,40 zł (siedemdziesiąt pięć złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 68/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 stycznia 2017 roku (data prezentaty tut. Sądu) skierowanym przeciwko „Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)” S. Z., E. R., R. Z., J. S., B. K. wniesli o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 18 maja 2016 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 rok i ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy z powodu jej sprzeczności z prawem oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów jej właścicieli, ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c. oraz uchylenie uchwały nr (...) z dnia 18 maja 2016 roku w sprawie regulaminu rozliczania mediów z powodu jej sprzeczności z prawem oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż uchwała nr (...) z dnia 18 maja 2016 roku jest sprzeczna z prawem, gdyż sankcjonuje przekroczenie zakresu czynności zwykłego zarządu oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli natomiast uchwała nr (...) z dnia 18 maja 2016 roku jest całkowicie sprzeczna z ustawą prawo energetyczne w części dotyczącej rozliczania ciepła, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób narusza interesy właścicieli lokali, w tym interesy powodów (pozew wraz z załącznikami – k. 2-89).

Postanowieniem z dnia 07 marca 2017 roku tut. Sąd oddalił wnioski powodów o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania (postanowienie – k. 105-106).

W odpowiedzi na pozew z dnia 03 kwietnia 2017 roku (data prezentaty tut. Sądu) Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika r. pr. J. B. (pełnomocnictwo – k. 139) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wskazał, iż powyższe uchwały zostały podjęte w prawidłowy sposób, tj. w trybie mieszanym. Ponadto, odnosząc się do wniosku o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) w trybie 189 k.p.c. powodowie nie sprostali obowiązkowi wskazania naruszenia prawa oraz interesu prawnego w ustaleniu jej nieistnienia. W stosunku do „zastrzeżeń powodów do poszczególnych pozycji planu” dot. uchwały (...) pełnomocnik pozwanej wskazał m.in., iż kwota widniejąca jako bilans otwarcia na planie gospodarczym została skorygowana w związku z zaleceniami Urzędu Skarbowego oraz w dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew odniosła się szczegółowo do wszystkich pozostałych zarzutów wskazanych przez powodów w stosunku do uchwały nr (...). Odnosząc się natomiast do zarzutów dotyczących uchwały nr (...) pełnomocnik pozwanej zaznaczył, iż w § 3 ust. 5 Regulaminu znajduje się uwzględnienie wytycznych ustawowych co do okoliczności z art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego tj. przenikanie ciepła między lokalami i innych ubytków ciepła w czasie przesyłu rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu, a więc powyższe jest zgodne z przepisami prawa energetycznego (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami – k. 121-300).

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) z 18 maja 2016 roku byli właścicielami następujących lokali mieszkalnych, wchodzących w skład nieruchomości należącej do „Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)”:

- S. Z. – lokal nr (...) przy ul. (...) – KW (...),
- J. S. – lokal nr (...) przy ul. (...) – KW (...),
- E. R. – lokal nr (...) przy ul. (...) – KW (...),
- B. K. – lokal nr (...) przy ul. (...) – KW (...),
- R. Z. – lokal nr (...) przy ul. (...) – KW (...).

Dowód: odpisy zwykle ksiąg wieczystych (...), - k. 19-28.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) składa się z 53 lokali mieszkalnych o powierzchni 4.096,34 m⁽²⁾ lokali mieszkalnych oraz 1.2018,39 m⁽²⁾ garaży. Uchwałą nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., zgodnie z § 3 niniejszej uchwały aktualnie skład Zarządu stanowią A. S. oraz T. M.. Umową z dnia 23 września 2015 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierzył zarządzanie nieruchomością należącą do pozwanej wspólnoty firmie pod nazwą (...) w W..

Dowód: zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) – k. 100; umowa o zarządzanie nieruchomością – k. 101-104; uchwała nr (...) – k. 34.

W listopadzie 2015 roku został przygotowany projekt nowego regulaminu rozliczania mediów i poddany pod dyskusję na zebraniu wspólnoty w dniu 23 listopada 2015 roku. Wówczas uwagi do projektu zgłosili: J. S., B. B. (1). Wobec zgłoszonych zastrzeżeń do projektu, uchwała nie była poddana pod głosowanie, a właścicielom umożliwiono zgłoszenie uwag do projektu w terminie do 5 grudnia 2015 roku. Z tego uprawnienia skorzystał wyłącznie J. S. składając do

Zarządu Wspólnoty w dniu 05 grudnia 2015 roku, pismo zawierające uwagi do Regulaminu rozliczania mediów. Następnie Zarząd Wspólnoty, uwzględniając część uwag, sporządził projekt uchwały i zawiadomił o tym właścicieli pismem z dnia 19 lutego 2016 roku, a następnie umieścił projekt w porządku obrad.

Dowód: zeznania A. S. (protokół wraz z płytą CD) – k. 314-316; pismo J. S. z dnia 05 grudnia 2015 roku do Zarządu Wspólnoty – k. 16-18; pismo T. M. z dnia 19 lutego 2016 roku do członków wspólnoty – k. 79.

Zebranie Członków Wspólnoty zostało zwołane przez zarząd pismem skierowanym do właścicieli w dniu 31 marca 2016 roku, pierwotnie na 15 kwietnia 2016 roku, a następnie przełożone na prośbę właścicieli na dzień 19 kwietnia 2016 roku. Z powodu zmian organizacyjnych administratora nie zostało przygotowane przez administratora sprawozdanie finansowe i ostatecznie zawiadomieniem z dnia 07 maja 2016 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) poinformował, iż na dzień 18 maja 2016 roku, godzinę 19:00 w pomieszczeniu Klubu Osiedla (...) przy ul. (...) wyznaczono zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...). Powyższe zawiadomienie zawierało proponowany porządek zebrania, w którym uwzględniono m.in. sprawozdanie zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe z kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2015, omówienie i podjęcie uchwał w sprawie: przyjęcia sprawozdania za rok 2015 i udzielenia Zarządowi absolutorium, przyjęcia rocznego planu gospodarczego za rok 2016 i opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, planu remontów na 2016 rok, uchwalenia nowego Regulaminu Rozliczania Mediów, przywrócenia ochrony, usunięcia starej budki ochrony, wycinki drzewa (akacji) od strony ulicy (...) przy I klatce budynku (...) oraz wolne wniosku uczestników zebrania. Wraz z zawiadomieniem w załączeniu do niego członkom wspólnoty przekazano projekty uchwał ze Sprawozdaniem Finansowym za rok 2015 i projektem planu gospodarczego na rok 2016. Powyższe zawiadomienie dostarczono członkom wspólnoty do skrzynek pocztowych poszczególnych lokali mieszkalnych.

Dowód: zawiadomienie o zebraniu z dnia 07 maja 2016 roku wraz z załącznikami – k.29-32; zeznania A. S. (protokół wraz z płytą CD) – k. 314-316.

Dnia 18 maja 2016 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Zebranie zostało zwołane z powołaniem się na art. 30 ust. 1 pkt 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, poza ustawowym terminem, którym jest pierwszy kwartał bieżącego roku. Podczas zebrania poddano pod dyskusję sprawozdanie zarządu z działalności, sprawozdanie finansowe z kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2015 i ocenę pracy zarządu oraz omówiono i podjęto uchwały uwzględnione w przebiegu zebrania. W dyskusji dotyczącej sprawozdania finansowego, planu gospodarczego oraz regulaminu brały czynny udział osoby o nazwiskach: S., S., Z., K.-B., Ś., C., zgłaszając swoje uwagi do poszczególnych punktów zebrania. Na zebraniu były obecne osoby reprezentujące 24 lokale wchodzące w skład całej Wspólnoty.

Dowód: protokół z zebrania sprawozdawczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2015 – k. 84-86; lista obecności na Zebraniu w dniu 18 maja 2016 roku – k. 187-188; zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali z dn. 31.03.2016 r. – k. 220; zmiana terminu zebrania właścicieli lokali z dn. 08.04.2016r. – k. 221.

Uchwała nr (...) została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 18 maja 2016 roku przez poddanie jej głosowaniu, a następnie częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z § 1 niniejszej uchwały ustalono na rok 2016 plan gospodarczy, zgodnie z którym w części dotyczącej przychodów bilans otwarcia na dzień 01 stycznia 2016 roku wynosił 456.316,97 zł, a planowane wpłaty właścicieli w 2016 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą planowane wydatki na rok 2016 określono łącznie na kwotę 475.756,00 zł. Na kwotę tą składał się koszt wymiany mechanizmu bramy wjazdowej, wymiana zaworów i remont w węźle cieplnym, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych, koszt okresowego przeglądu i konserwacja instalacji elektrycznej oraz koszt dokonania zapłaty za remont balkonów zgodnie z planem gospodarczym na rok 2014 i 2015. Zgodnie z powyższą uchwałą ustalono zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za mkw. nieruchomości. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do realizacji wymienionych w uchwale prac remontowych oraz do wyboru wykonawcy i podpisania stosownych umów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący 69,6 % udziałów we wspólnocie, przeciw 7,9 % udziałów, natomiast wstrzymali się od głosu właściciele dysponujący 8,0 % udziałów.

Dowód: uchwała nr (...) – k. 34; karty do głosowania – k. 143-186.

Uchwała nr 5/2016 została podjęta częściowo w drodze głosowania na zebraniu w dniu 18 maja 2016 roku a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów i dotyczyła przyjęcia nowego regulaminu rozliczenia mediów. Zgodnie z § 1 niniejszej uchwały pozwana wspólnota mieszkaniowa uchwaliła regulamin rozliczania mediów, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały. Rozliczenie mediów za rok 2016 i lata kolejne będzie następowało zgodnie z zapisami przyjętego nowego regulaminu (§ 2), natomiast dotychczasowy regulamin rozliczania mediów przyjęty uchwałą nr (...) traci moc (§ 3).

Zgodnie z § 1 pkt. 1 Regulaminu rozliczania mediów określa on zasady rozliczenia dostawy mediów do lokali na ich prywatny użytek. Regulamin wprowadzono w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne, ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (§ 1 pkt 2 Regulaminu). Przez dostawę mediów do lokalu należy rozumieć dostawę energii cieplnej do ogrzewania lokalu oraz dostawę zimnej i ciepłej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenie ścieków (§ 1 pkt 7 Regulaminu). § 2 Regulaminu określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów wody i ścieków, § 3 Regulaminu rozliczanie kosztów paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, natomiast § 4 Regulaminu rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych pochodzenia domowego. Jak wynika z zapisów przyjętego przez Wspólnotę Regulaminu na koszt zużycia paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody składa się koszt zużycia indywidualnego określony na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy dla ciepłej wody i ciepłomierzy zainstalowanych na przyłączach do lokalu (§ 3 pkt 2 Regulaminu) oraz koszty zmienne wspólne tj. przenikanie ciepła między lokalami i innych ubytków ciepła w czasie przesyłu, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu (§ 3 pkt 5 Regulaminu).

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący 61,6 % udziałów we wspólnocie, przeciw 8,5 % udziałów, natomiast wstrzymali się od głosu właściciele dysponujący 15,5 % udziałów.

Dowód: uchwała nr (...) wraz z załącznikami – k. 35-38; karty do głosowania – k. 143-186.

Zawiadomieniem z dnia 08 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) powiadomiła właścicieli lokali należących do wspólnoty o podjęciu poddanych pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 maja 2016 roku, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów m.in. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 rok i ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością oraz uchwały (...) w sprawie regulaminu rozliczania mediów. Z uwagi na częściowe indywidualne zbieranie głosów pod uchwałami, głosowanie nad nimi zakończono dopiero w październiku 2016 roku, osiągając wówczas wymaganą ustawową większość

Dowód: powiadomienie o podjęciu uchwał z dnia 08 grudnia 2016 roku – k. 33; zeznania T. M. – k. 321-329.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kopii dokumentów przedstawionych przez strony niniejszego postępowania. Nie były one kwestionowane pod względem wiarygodności i autentyczności, stąd też zostały uznane przez Sąd za miarodajne. Sąd dał również wiarę zeznaniom strony pozwanej, w imieniu której zeznawali członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty, bowiem były one logiczne i pokrywały się z treścią złożonych w sprawie dokumentów. Z uwagi na fakt, iż na rozprawie w dniu 09 czerwca 2017 roku strona powodowa wniosła o pominięcie dowodu z jej przesłuchania, Sąd w toku postępowania odstąpił od słuchania jej w charakterze strony i tym zakresie pominął powyższy dowód w postępowaniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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. Powództwo,

o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszym postępowaniu strona powodowa wniosła o uchylenie uchwały nr (...) oraz (...) pozwanej Wspólnoty z uwagi na jej sprzeczność z prawem oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli, a nadto o ewentualne stwierdzenie nieistnienia uchwały (...) na podstawie art. 189 k.p.c. Powyższe nastąpiło zgodnie z przepisami prawa, albowiem strona powodowa zachowała ustawowy termin do wniesienia w tym zakresie powództwa.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do żądania powodów o stwierdzenie nieistnienia uchwały (...). Na podstawie art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd wskazuje, iż powyższe dopuszczalne jest w przypadku rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały. Powyższe potwierdza również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2011 roku (sygn. akt II CSK 32/11), zgodnie z którym o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstruujących uchwały, jak np. brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. W niniejszym postępowaniu nie zaszły okoliczności umożliwiające stwierdzenie nieistnienia uchwały 4/2016 bowiem w jej podejmowaniu nie nastąpiły rażące naruszenia przepisów prawa. Sąd wskazuje, iż głosowanie nad uchwałą (...) odbyło się zgodnie z przepisami prawa, w trybie mieszanym, a zmiany wprowadzone w niej odbyły się na wniosek członków pozwanej wspólnoty.

Odnosnie natomiast żądania o uchylenie zaskarżonych przez powodów uchwał z powodu ich sprzeczności z prawem oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli, należy wskazać, iż dla skuteczności zaskarżenia uchwały konieczne jest sprecyzowanie powodów zakwestionowania danej uchwały oraz udowodnienie, iż istnieją przesłanki jej uchylenia (art. 6 k.c.).

Orzekając o oddaleniu pozwu o uchylenie uchwał (...) oraz (...) Sąd w pierwszej kolejności wskazuje na prawidłowość podjęcia powyższych uchwał. Obowiązkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później jednak niż w pierwszym kwartale każdego roku (art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali). Przedmiotem corocznego zebrania powinno być w szczególności uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 ustawy). W niniejszym postępowaniu zebranie w tym przedmiocie, co prawda odbyło się z opóźnieniem, nie zachowując terminu ustawowego jednak w ocenie Sąd nie było to spowodowane celowy działaniem i winą Zarządu oraz nie miało istotnego wpływu na treść podjętych uchwał. Sąd wskazuje, iż pierwotnie zebranie zostało zwołane na dzień 15 kwietnia 2016 roku, a następnie na prośbę właścicieli lokali przeniesione na dzień 19 kwietnia 2016 roku. Kolejno, z uwagi na zmianę administratora i problemy związane ze sporządzeniem sprawozdania finansowego odbyło się ono dopiero w dniu 18 maja 2016 roku, jednak opóźnienie to nie miało wpływu na proces podejmowania zaskarżonych uchwał. Powyższe zmiany terminów zebrania zostały potwierdzone przez stronę pozwaną, dołączając do akt kopie zawiadomień skierowane do członków wspólnoty (k.220-221). Z uwagi na niewielką ilość obecnych członków Wspólnoty na zebraniu w dniu 18 maja 2016 roku głosowanie nad zaskarżonymi przez powodów uchwałami odbyło się w trybie mieszanym. Zgodnie z art. 23 ust 1 ustawy o własności lokali 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. Mając na uwadze powyższą dyspozycję podjęcie uchwał nastąpiło ze względów formalnych w sposób prawidłowy, nie naruszając w tym zakresie przepisów prawa. Brak natomiast daty podjęcia powyższych uchwał wynika ze sposobu ich podejmowania w trybie głosowania mieszanego.

Odnosząc się natomiast do zarzutów dotyczących uchwały (...) w pierwszej kolejności Sąd wskazuje, iż w zakresie zastrzeżeń strony powodowej do poszczególnych pozycji planu przychyła się do stanowiska strony pozwanej. Po pierwsze, różnica między bilansem otwarcia na dzień 01 stycznia 2016 roku, a skorygowanym sprawozdaniem finansowym za 2015 rok wynika z zaleceń Urzędu Skarbowego z września 2016 roku, nie z zaniedbań strony pozwanej. Powyższe, w ocenie Sądu, nie jest traktowane jako sprzeczne z prawem bądź naruszające zasady prawidłowego

zarządzania nieruchomością wspólną ani nie narusza interesów współwłaścicieli. Wskazać przede wszystkim należy, iż skorygowana kwota bilansu, zgodnie z zaleceniami Urzędu Skarbowego, nie miała wpływu na plan gospodarczy przedstawiony i poddany pod głosowanie współwłaścicielom. Następnie umieszczenie w planie remontowo – budowlanym na rok 2016 wymiany wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych wynika z upływu dla wszystkich lokali mieszkalnych terminu legalizacji urządzeń pomiarowych. Zgodnie z Uchwałą (...) z dnia 30 marca 2011 roku (k. 231) w sprawie zakupu i wymiany wodomierzy dokonana została wymiana urządzeń pomiarowych we wszystkich opomiarowanych lokalach we wspólnocie. Do tego czasu żaden indywidualny właściciel nie dokonywał legalizacji urządzeń pomiarowych w swoim lokalu mimo upływu terminów. Zdaniem Sądu, ujęcie legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy w planie gospodarczym finansowym z funduszu remontowego nie jest krzywdzące dla żadnego ze współwłaścicieli. W szczególności, należy mieć w tym przypadku na względzie, podjęcie przez zarząd Wspólnoty działań w interesie współwłaścicieli poprzez czynności zmierzające do wypełniania ich ustawowego obowiązku legalizacji urządzeń pomiarowych. Współwłaściciele podejmując uchwałę nr (...) i uchwałę (...) wskazali, iż ich wolą jest przyjęcie, że wodomierze i ciepłomierze należą do części wspólnej budynku, a obecnie ich wymiana nastąpi ze środków funduszu remontowego. Z tego też względu, wymiana i legalizacja urządzeń pomiarowych z konta funduszu remontowego nie jest sprzeczna z przyjętym przez samych jej członków prawem i nie narusza interesów poszczególnych właścicieli lokali, a w ocenie Sądu stanowi formę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Kolejnym zarzutem sformułowanym przez stronę powodową do uchwały (...) była kwestia rozliczania remontu balkonów. W tym zakresie Sąd wskazuje, iż remont balkonów opierał się na upoważnieniu udzielonym w uchwale nr (...) i (...) i jest procesem, który w pozwanej Wspólnocie trwa już kilka lat. Uwzględnienie remontu balkonów w kolejnym sprawozdaniu finansowym stanowi następny etap remontu podjętego przez Wspólnotę, do którego to wcześniej powodowie nie mieli zastrzeżeń i co wynika z przedstawionej w aktach sprawy dokumentacji, również widzą i widzieli konieczność podjęcia w tym zakresie stosownych remontów. Remont balkonów był przedmiotem planów gospodarczych na lata 2014 i 2015. Uchwała dotycząca planu gospodarczego na 2015 roku nie została zaskarżona. W uchwale nr (...) jest zawarta informacja o zapłacie za przeprowadzone remonty balkonów, która była wynikiem przeprowadzonych prac remontu balkonów ujętych w planie gospodarczym za lata ubiegłe. Z tego też względu nie zasługują na uwzględnienie zarzuty powodów stawiane w zakresie zapłaty za wykonane prace remontowe.

Odnosnie zarzutów do uchwały (...) strona powodowa podniosła jej sprzeczność z ustawą Prawo energetyczne w części dotyczącej rozliczania ciepła. Sąd w tym zakresie przychylił się w całości do stanowiska strony pozwanej, iż obecnie przyjęte rozliczanie mediów jest zgodne z przepisami prawa energetycznego (art.45a ust 8) oraz uwzględnia rekomendowaną przez orzecznictwo i doktrynę metodę rozliczania mediów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 roku, sygn. akt II CSK 347/12). Przyjęta w pozwanej Wspólnocie wcześniejsza metoda rozliczania ciepła, sprzyjała w istocie tylko części właścicieli, działając na szkodę pozostałym, bowiem mieszkania w których ciepłomierze wskazywały zerowe zużycie ogrzewały się z mieszkań sąsiednich, a opłaty z tytułu ogrzewania części wspólnych ponosili wyłącznie właściciele mieszkań, którzy korzystali z ogrzewania w swoich lokalach. Wskazać należy, iż właściciele zostali powiadomieni o treści uchwały (...) pismem z dnia 8 grudnia 2016 roku. Natomiast za datę podjęcia uchwały należy przyjąć datę oddania ostatniego głosu współwłaściciela w przedmiocie uchwały w dniu 18 października 2016 roku.

Podkreślić należy, że pozwana jako wyłączny odbiorca ciepła dostarczonego do budynku, jest odpowiedzialna za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów jego zakupu, po wystawieniu wszystkich faktur dotyczących dostaw mediów za rozliczany rok. Wszystkie lokale są wyposażone w ciepłomierze i wodomierze ciepłej wody użytkowej. Według uchwały nr (...), która dotyczy nowego Regulaminu rozliczania mediów, zostaje wprowadzona zasada, aby cena GJ była taka sama, tzn. według wartości dostarczonej do wspólnoty i aby w ogrzaniu części wspólnych uczestniczyli wszyscy. W ocenie Sądu, sprawiedliwą zasadą dla wszystkich współwłaścicieli jest przyjęcie ceny podgrzewu 1 m⁽³⁾ wody jako 35 % ceny jednostkowej GJ i po tej cenie rozliczenie zużycia wg wodomierzy. Natomiast centralne ogrzewanie rozliczane wg ciepłomierza po cenie jednostkowej GJ. Następnie od sumy kosztów zmiennych z faktur odjęcie sumy kosztów podgrzewu ciepłej wody ze wszystkich lokali oraz odjęcie sumy kosztów CO ze wszystkich lokali, pozostałość jest kosztem zmiennym wspólnym, który jest rozliczany na poszczególne lokale według ich powierzchni. Aktualny Regulamin rozliczania mediów dzieli koszty ogrzewania części wspólnych nieruchomości

proporcjonalnie do wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Powyższe jest zgodne z zasadami sprawiedliwego podziału ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości i obciąża wszystkich w sposób jednakowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do uchylenia uchwał (...) i (...) pozwanej wspólnoty i oddalił powództwo. Sąd podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, iż funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy różnych jej członków. Prawie każda uchwała będzie dla części z nich mniej a dla części bardziej korzystana niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i możliwości jej uchylenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 05 maja 2017 roku, sygn. akt VI ACa 1098/15).

Jak wynika z przedstawionych w sprawie dokumentów, uchwała nr (...) została przyjęta większością głosów 69,6 % udziałów, a uchwała nr (...) większością 61,6 % udziałów, obie uchwały były głosowane częściowo na zebraniu właścicieli i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powodowi nie udowodnili, by przy podejmowaniu uchwał doszło do istotnych uchybień formalnych, mogących skutkować jej uchyleniem. W toku postępowania nie zostało także wykazane by uchwała ta była sprzeczna z prawem, naruszała zasady gospodarowania nieruchomością wspólną czy naruszała interesy powodów. Podkreślić należy, iż jeżeli powodowie negatywnie oceniają działania zarządu Wspólnoty, mogą inicjować poruszanie określonych zagadnień na zebraniach, mogą inicjować głosowania w przedmiocie zmian osobowych w zarządzie wspólnoty, mogą wreszcie inicjować postępowania sądowe o ustanowienie zarządu przymusowego i o uchylenie uchwał. Zaskarżenie uchwał wymaga udowodnienia zarzutów co do naruszenia przez uchwałę przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządu czy interesu właściciela lokalu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona powodowa jako strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Powodowie, winni więc zwrócić pozwanej kwoty po 75,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się kwota wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 360 złotych, ustalona na podstawie § 8 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w wyroku.