

Sygn. akt V ACa 338/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO del. Ewa Talarczyk

Protokolant: sekr. sądowy Anna Łachacz

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia, ewentualnie stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał nr (...) (...), (...) (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 14 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 447/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od M. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Talarczyk Paulina Asłanowicz Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 338/17

UZASADNIENIE

M. W. w pozwie z dnia 1 marca 2014 r. wniósł o ustalenie nieistnienia, a ewentualnie o stwierdzenie nieważności bądź o uchylenie następujących uchwał:

- nr (...) w sprawie dostarczania energii cieplnej służącej do podgrzewania wody na rzecz właścicieli lokali zalegających z zapłatą zaliczki na świadczenia indywidualne,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie przez Zarząd Wspólnoty umów najmu części wspólnych w budynkach i terenie należącym prawnie do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.,
- nr (...) w sprawie przyjęcia sposobu zbiórki odpadów komunalnych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. na selektywnie bądź nieselektywnie,

- nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. do wydatkowania środków finansowych do realizacji niezbędnych prac remontowych.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że zaskarżone uchwały podjęto w sposób nieprawidłowy i niezgodny z przepisami prawa, bowiem prawdopodobnie nie uwzględniono w nich, że głos wynikający z udziału w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu garażowego przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Ponadto miał wątpliwości, czy w przypadku lokali mieszkalnych objętych wspólnością majątkową małżeńską głos został oddany przez oboje małżonków. Z ostrożności procesowej wskazał, że uchwały nr (...) (...), (...) i (...) naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes skarżącego, a w szczególności:

- uchwała nr (...) stoi w opozycji do przepisów ustawy Prawo energetyczne, ustawy o własności lokali, oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Powód jest współwłaścicielem instalacji ciepłej, w tym pieca służącego do podgrzania wody i w przypadku korzystania z tej instalacji przez pozostałych jej współwłaścicieli z wyłączeniem powoda i bez jego zgody służyć mu będzie roszczenie o zapłatę. Podejmując decyzję o pozbawieniu powoda dostępu do ciepłej wody należałoby jednocześnie zwolnić go od uiszczania odpowiednich zaliczek. Zdaniem powoda instalacja wodna i grzewcza w części służącej doprowadzeniu wody i ciepła do poszczególnych lokali, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej.

- uchwała nr (...) zdaniem powoda to jednostronne wykreowanie przez wspólnotę stosunku obligacyjnego między nią a jednym z jej członków i przymusowe obciążenie go opłatami za korzystanie z pomieszczeń wspólnych pozostaje w sprzeczności z prawem.

- uchwała nr (...) wg. powoda jej treść jest niedopuszczalna, skoro wprowadza jednocześnie dwa przeciwne systemy zbiórki odpadów.

- uchwała nr (...) w ocenie powoda jest nieważna i podlega uchyleniu, bo przewiduje pokrycie kosztów z nieistniejącego funduszu remontowego.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że po stronie powoda brak jest interesu prawnego koniecznego do wytoczenia powództwa w trybie art. 189 k.p.c., a nadto – uchylił on terminowi, o którym mowa w art. 25 u.w.l.

W toku procesu powód w piśmie procesowym z dnia 23 marca 2015 r. sprecyzował, że zarzut co do niewłaściwego oddania głosu dotyczy przede wszystkim osób zamieszkałych w lokalach nr (...) (bud.(...)) i(...) (...) (bud.(...)). Do pisma załączył „listę zastrzeżeń”, w której stwierdził, że na niektórych kartach do głosowania treść złożonego na nich oświadczenia wzbudza wątpliwości, m.in. wskutek braku podpisu bądź jego skreślenia albo umieszczenia w nieodpowiedniej rubryce, braku wskazania daty oddania głosu lub wpisanie jej w sposób „mechaniczny”, a także głosowania przed ustaleniem i ogłoszeniem treści uchwał. W przypadku części lokali głos oddano dwukrotnie oraz złożono podpis pod uchwałą przez jednego z właścicieli bez wymaganego pełnomocnictwa.

Ostatecznie na rozprawie powód podniósł iż uchwała nr (...) jest bezwzględnie nieważna w świetle znowelizowanego art. 191 § 1 a k.k.

Wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa # Praga w Warszawie w punkcie pierwszym uchylił uchwałę nr (...) z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na podpisywanie przez Zarząd Wspólnoty umów najmu części wspólnych w budynkach i terenie należącym prawnie do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.; w punkcie drugim uchylił uchwałę nr (...) z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie przyjęcia sposobu zbiórki odpadów komunalnych we wspólnocie mieszkaniowej (...) w W. na selektywne bądź nieselektywne; w punkcie trzecim oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie czwartym zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. W. kwotę 55,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonych przy ul. (...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). W budynku mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym (...) znajduje się (...) lokali mieszkalnych, zaś w budynku nr (...) znajduje się (...) lokali mieszkalnych, także (...) lokale użytkowe oraz 1 lokal niemieszkalny w postaci garażu, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zarządza nieruchomością gruntową oznaczoną księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie. Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Z kolei garaż stanowi lokal niemieszkalny, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...). Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W..

Do podjęcia uchwały w pozwanej Wspólnocie (przy uwzględnieniu art. 23 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów, tj. za uchwałą muszą oddać głos właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej), konieczne jest, aby za zaskarżonymi uchwałami głosowało co najmniej 75,09% właścicieli wyodrębnionych lokali posiadających łącznie (...) udziałów, albo 16,58% (...) udziałów) właścicieli tych lokali wraz ze wszystkimi współwłaścicielami lokali garażowych (...) udziałów). Udziały w ww. lokalach garażowych są bowiem niepodzielne i nie zostały przypisane jako części składowe do poszczególnych lokali mieszkalnych.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. – podczas pierwszego zebrania właścicieli lokali - przedstawiła propozycje szeregu uchwał, m.in.:

1. nr (...) w sprawie dostarczania energii cieplnej służącej do podgrzewania wody na rzecz właścicieli lokali zalegających z zapłatą zaliczki na świadczenia indywidualne. W uchwale wskazano, że właściciele lokali wyrażają zgodę na wstrzymanie dostaw energii cieplnej wytworzonej przez Wspólnotę Mieszkaniową do lokali, których właściciele zalegają z opłatami dwóch zaliczek na świadczenia tj. podgrzewanie zimnej wody na cele bytowe i C.O.,
2. nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie przez Zarząd Wspólnoty umów najmu części wspólnych w budynkach i terenie należącym prawnie do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Uchwała przewidywała możliwość odpłatnego wynajmu infrastruktury, terenu i pomieszczeń należących do części wspólnych a przyznanych do wyłącznego używania właścicielom lokali, którzy podpisali umowę o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej. Pożytki z tytułu najmu miały być lokowane na koncie wspólnoty i przeznaczone na prace remontowe lub inne związane z bieżącą eksploatacją budynków;
3. nr (...) w sprawie przyjęcia sposobu zbiórki odpadów komunalnych we wspólnocie mieszkaniowej (...) w W.. W § (...) uchwały podano, iż właściciele lokali we wspólnocie dokonują wyboru metody zbiórki odpadów komunalnych: I. Selektywna, II. Nieselektywna,
4. nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. do wydatkowania środków finansowych do realizowania niezbędnych prac remontowych. W uchwale przewidziano, iż zarząd upoważniony jest do realizacji niezbędnych napraw i remontów wskazanych w protokołach pokontrolnych wynikających z prawa budowlanego ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Podczas drugiego zebrania członków wspólnoty, które odbyło się 14 maja 2013 r., przedstawiono finalną wersję ww. uchwał. O terminie tego zebrania oraz treści uchwał powód został poinformowany w dniu 8 maja 2013 r. Głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów. W dniu 21 stycznia 2014 r. pozwany zawiadomił członków wspólnoty o wynikach głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Zgodnie z zamieszczoną w blokach informacją na uchwały te oddano:

1. 50,32% głosów za jej przyjęciem oraz 5,67% głosów przeciw (uchwała nr (...)),
2. 50,62% głosów za jej przyjęciem oraz 4,31% głosów przeciw (uchwała nr (...)),

3. 52,91% głosów za jej przyjęciem oraz 12,69% głosów przeciw (uchwała nr (...)),

4. 54,05% głosów za jej przyjęciem oraz 2,78% głosów przeciw (uchwała nr (...)).

W dniu 21 stycznia 2014 r. do powoda została nadana przesyłka polecona z informacją o wynikach głosowania nad uchwałami o numerach od (...) do (...).

Na kartach do głosowania umieszczono instrukcję wypełniania, według której należało złożyć podpis w rubryce „za przyjęciem” lub „przeciw przyjęciu” wraz z datą oddania głosu. Właściciele lokali nr (...) w bud.(...)oraz nr (...)w bud. (...)zamiast złożenia swojego podpisu w wybranej rubryce zamieścili w niej oznaczenie „X”, „TAK” lub „V” bądź napisali: „za” składając jednocześnie podpis pod rubryką lub obok niej (ew. znak „X” wraz z podpisem). Na kartach do głosowania dla lokali o numerach (...) w bud. (...) i nr (...)w bud. (...)nie umieszczono daty, zaś w przypadku lokali o nr (...) w bud. (...) i nr (...) w bud. (...)głos oddano przed dniem 14 maja 2013 r. Na podstawie złożonych do akt kart do głosowania oraz innych dokumentów, z których wynikało, komu przysługiwało prawo własności lokalu na dzień głosowania Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nr lokalu	pow. lokalu	pow. piwnicy	udział lokal	UCHWAŁA NR (...)	UCHWAŁA NR (...)	UCHWAŁA NR (...)	UCHWAŁA NR (...)
(...). 21				ZA	ZA	Wybór metody selektywnej	ZA
1	54,1	3,2	5730	5 730	5 730	5 730	5 730
2	34,1	0,0	3410	0	3 410	3 410	3 410
3	57,1	0,0	5710	0	0	0	0
4	57,3	3,2	6050	6 050	6 050	6 050	6 050
5	54,0	4,5	5850	5 850	5 850	5 850	5 850
6 (ng)	33,5	0,0	3350	0	0	0	0
7/8	118,0	0,0	11800	11 800	11 800	11 800	11 800
9	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
10	33,5	0,0	3350	3 350	3 350	3 350	3 350
11 (ng)	57,1	0,0	5710	0	0	0	0

12	56,6	0,0	5660	5 660	5 660	5 660	5 660
13	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	0
14	33,5	0,0	3350	3 350	3 350	3 350	3 350
15/16	117,9	3,3	12120	12 120	12 120	12 120	12 120
17	46,6	0,0	4660	0	4 660	4 660	4 660
18	30,6	4,5	3510	3 510	3 510	0	3 510
19	49,9	0,0	4990	0	0	4 990	4 990
20	54,2	0,0	5420	5 420	0	0	0
21	52,0	0,0	5200	5 200	5 200	5 200	5 200
22	58,7	0,0	5870	5 870	5 870	5 870	5 870
23	30,5	4,5	3500	3 500	3 500	3 500	3 500
24	69,4	4,3	7370	7 370	7 370	7 370	7 370
25	51,8	0,0	5180	5 180	5 180	5 180	5 180
26	58,7	0,0	5870	5 870	5 870	5 870	5 870
27 (ng)	30,5	0,0	3050	0	0	0	0
28	69,4	0,0	6940	6 940	6 940	6 940	6 940
29	51,8	0,0	5180	0	5 180	5 180	5 180
30	58,7	0,0	5870	5 870	5 870	5 870	5 870
31 (ng)	30,5	4,5	3500	0	0	0	0
32	69,4	0,0	6940	6 940	6 940	6 940	6 940

33	51,8	0,0	5180	5 180	5 180	5 180	5 180
34	58,7	4,3	6300	6 300	6 300	6 300	6 300
35	30,5	4,1	3460	0	3 460	3 460	3 460
36	69,4	0,0	6940	6 940	6 940	6 940	6 940
37	45,0	0,0	4500	0	4 500	4 500	4 500
38	58,7	4,3	6300	6 300	6 300	6 300	6 300
39	30,5	4,5	3500	3 500	3 500	3 500	3 500
40	69,4	0,0	6940	0	0	0	0
41 (ng)	55,8	0,0	5580	0	0	0	0
42	28,7	4,1	3280	0	3 280	3 280	3 280
43	62,2	0,0	6220	6 220	6 220	6 220	6 220
44	55,8	4,5	6030	6 030	6 030	6 030	6 030
45	28,7	4,1	3280	3 280	3 280	3 280	3 280
46	62,2	0,0	6220	6 220	6 220	6 220	6 220
47	55,8	0,0	5580	0	5 580	5 580	5 580
48 (ng)	28,7	0,0	2870	0	0	0	0
49	62,2	0,0	6220	6 220	6 220	6 220	6 220
50	54,5	0,0	5450	5 450	5 450	5 450	5 450
51	70,1	0,0	7010	7 010	7 010	7 010	0
52	86,4	0,0	8640	8 640	0	8 640	8 640

53	70,1	0,0	7010	7 010	7 010	7 010	7 010
54	86,4	0,0	8640	8 640	8 640	8 640	8 640
55	70,1	0,0	7010	7 010	7 010	7 010	7 010
56	86,4	0,0	8640	8 640	0	8 640	8 640
57	70,1	0,0	7010	7 010	7 010	7 010	7 010
58	86,4	0,0	8640	8 640	8 640	8 640	8 640
59	70,1	0,0	7010	7 010	7 010	7 010	7 010
60	86,4	0,0	8640	8 640	8 640	8 640	8 640
61	67,2	0,0	6720	6 720	6 720	6 720	6 720
62	80,5	3,3	8380	8 380	8 380	8 380	8 380
63	67,2	0,0	6720	6 720	6 720	6 720	6 720
64	80,5	0,0	8050	0	0	0	0
65	67,2	0,0	6720	6 720	6 720	6 720	6 720
66	80,5	0,0	8050	8 050	8 050	8 050	8 050
U-01	90,1	0,0	9010	9 010	9 010	9 010	9 010
U-02	84,2	0,0	8420	8 420	8 420	8 420	8 420
(...).19							
1 (ng)	54,1	0,0	5410	0	0	0	0
2	34,1	0,0	3410	3 410	3 410	3 410	3 410
3 (ng)	57,1	4,3	6140	0	0	0	0

4	57,3	0,0	5730	5 730	5 730	5 730	5 730
5	54,0	4,3	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
6	33,5	0,0	3350	3 350	3 350	3 350	3 350
7	57,1	0,0	5710	5 710	5 710	5 710	5 710
8	56,6	0,0	5660	5 660	0	5 660	5 660
9	54,0	4,5	5850	5 850	5 850	5 850	5 850
10 (ng)	33,5	0,0	3350	0	0	0	0
11	57,1	0,0	5710	5 710	5 710	5 710	5 710
12	56,6	0,0	5660	5 660	5 660	5 660	5 660
13	54,0	4,5	5850	5 850	5 850	5 850	5 850
14	33,5	0,0	3350	3 350	3 350	3 350	3 350
15	57,1	4,5	6160	6 160	6 160	6 160	6 160
16	56,6	0,0	5660	5 660	5 660	5 660	5 660
17	46,6	0,0	4660	0	4 660	4 660	4 660
18 (ng)	30,6	4,5	3510	0	0	0	0
19	49,9	0,0	4990	4 990	4 990	4 990	4 990
20	54,2	3,1	5730	5 730	5 730	5 730	5 730
21	30,5	4,3	3480	3 480	3 480	3 480	3 480
22	68,8	0,0	6880	6 880	6 880	6 880	6 880
23	54,1	0,0	5410	5 410	0	5 410	5 410

24 (ng)	58,4	4,3	6270	0	0	0	0
25	30,5	0,0	3050	0	3 050	3 050	3 050
26	68,9	3,3	7220	7 220	7 220	0	7 220
27	54,0	0,0	5400	5 400	0	5 400	5 400
28	58,4	3,3	6170	6 170	6 170	6 170	6 170
29	30,5	4,5	3500	3 500	3 500	3 500	3 500
30	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	6 890	6 890
31 (ng)	54,0	0,0	5400	0	0	0	0
32	58,4	4,3	6270	6 270	6 270	6 270	6 270
33	30,5	0,0	3050	0	3 050	3 050	3 050
34	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	6 890	6 890
35	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
36 (ng)	47,3	0,0	4730	0	0	0	0
37	30,5	0,0	3050	0	0	3 050	0
38	58,1	0,0	5810	0	0	5 810	5 810
39	46,6	0,0	4660	0	4 660	4 660	4 660
40	38,0	0,0	3800	3 800	3 800	3 800	3 800
41	86,9	0,0	8690	0	0	8 690	0
42	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
43	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960

44 (ng)	86,2	0,0	8620	0	0	0	0
45	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
46	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960
47 (ng)	86,2	0,0	8620	0	0	0	0
48	58,3	3,4	6170	6 170	0	6 170	0
49	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960
50	86,2	3,4	8960	8 960	0	8 960	8 960
51	58,3	4,5	6280	0	6 280	6 280	6 280
52	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
53	76,7	11,2	8790	8 790	8 790	8 790	8 790
54	47,6	0,0	4760	4 760	4 760	4 760	4 760
55 (ng)	30,5	3,3	3380	0	0	0	0
56	68,8	0,0	6880	6 880	6 880	0	6 880
57	54,1	0,0	5410	5 410	5 410	5 410	5 410
58	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
59	30,5	0,0	3050	3 050	3 050	3 050	3 050
60	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	6 890	6 890
61	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
62	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
63	30,5	0,0	3050	3 050	3 050	3 050	3 050

64	68,9	3,3	7220	7 220	7 220	7 220	7 220
65	54,0	6,2	6020	6 020	6 020	6 020	6 020
66 (ng)	58,4	0,0	5840	0	0	0	0
67	30,5	0,0	3050	0	0	0	3 050
68	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	0	6 890
69 (ng)	54,0	0,0	5400	0	0	0	0
70	47,3	0,0	4730	4 730	4 730	4 730	4 730
71	30,5	0,0	3050	3 050	3 050	3 050	3 050
72	58,1	4,8	6290	0	0	0	0
73	46,6	0,0	4660	4 660	4 660	4 660	4 660
74	38,0	0,0	3800	3 800	3 800	3 800	3 800
75	86,5	0,0	8650	8 650	8 650	8 650	8 650
76	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
77	69,6	0,0	6960	0	6 960	6 960	6 960
78	85,8	0,0	8580	8 580	8 580	8 580	8 580
79	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
80	69,6	0,0	6960	6 960	0	6 960	6 960
81	85,8	0,0	8580	8 580	8 580	0	8 580
82	58,3	4,2	6250	6 250	6 250	6 250	6 250
83	69,6	0,0	6960	0	0	6 960	6 960

84	85,8	0,0	8580	8 580	8 580	8 580	8 580
85	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	0	5 830
86	58,3	0,0	5830	0	5 830	0	5 830
87	76,3	0,0	7630	7 630	7 630	7 630	7 630
88	47,6	4,2	5180	5 180	5 180	5 180	5 180
89	30,5	0,0	3050	3 050	3 050	3 050	3 050
90	68,8	0,0	6880	6 880	6 880	6 880	6 880
91	54,1	0,0	5410	5 410	5 410	0	5 410
92	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
93	30,5	0,0	3050	0	0	0	0
94	68,9	4,2	7310	7 310	7 310	7 310	0
95 (ng)	54,0	0,0	5400	0	0	0	0
96	58,4	3,7	6210	6 210	6 210	6 210	6 210
97 (ng)	30,5	0,0	3050	0	0	0	0
98	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	6 890	6 890
99	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
100	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
101	30,5	3,7	3420	3 420	3 420	3 420	3 420
102	68,9	0,0	6890	0	6 890	6 890	6 890
103	54,0	7,4	6140	6 140	6 140	6 140	6 140

104 (ng)	47,3	3,7	5100	0	0	0	0
105	30,5	4,2	3470	3 470	3 470	3 470	3 470
106	58,1	0,0	5810	5 810	5 810	5 810	5 810
107	46,6	0,0	4660	4 660	4 660	4 660	4 660
108 (ng)	38,0	0,0	3800	0	0	0	0
109	86,9	0,0	8690	8 690	8 690	0	8 690
110	58,4	0,0	5840	5 840	5 840	5 840	5 840
111	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960
112	86,2	0,0	8620	8 620	8 620	8 620	8 620
113	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
114	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960
115	86,2	3,5	8970	8 970	8 970	8 970	8 970
116	58,3	3,8	6210	6 210	0	6 210	6 210
117	69,6	0,0	6960	6 960	6 960	6 960	6 960
118 (ng)	86,2	4,2	9040	0	0	0	0
119 (ng)	58,3	0,0	5830	0	0	0	0
120	58,3	0,0	5830	5 830	5 830	5 830	5 830
121	76,7	0,0	7670	7 670	7 670	0	7 670
122	47,6	3,7	5130	5 130	0	0	0
123	68,8	0,0	6880	6 880	6 880	6 880	6 880

124	54,1	3,2	5730	5 730	5 730	5 730	5 730
125 /126	102,7	8,2	11090	11 090	11 090	11 090	11 090
127	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
128 (ng)	33,8	0,0	3380	0	0	0	0
129	68,9	0,0	6890	6 890	6 890	0	6 890
130	54,0	0,0	5400	0	0	0	0
131	33,8	7,9	4170	4 170	4 170	4 170	4 170
132	68,9	0,0	6890	6 890	0	6 890	0
133	54,0	0,0	5400	5 400	5 400	5 400	5 400
134 (ng)	31,7	0,0	3170	0	0	0	0
135	58,1	0,0	5810	5 810	5 810	5 810	5 810
136	46,6	4,1	5070	5 070	5 070	5 070	5 070
Garaż			593360	0	0	0	0
Dom D..			50	0	0	0	0
SUMA			1775630	913280	905240	930280	962210
						za selektywną metodą	
			Łącznie:	51,43%	50,98%	52,39%	54,19%

Jak wynika z powyższej tabeli, po uwzględnieniu głosów (udziałów), list i kart do głosowania oddanych za podjęciem zaskarżonych uchwał – bez głosów oddanych z lokali garażowych – głosowało ponad 50%, co oznacza, że uchwały nr (...), (...), (...) i (...) uzyskały wymaganą większość i zostały skutecznie podjęte.

Sąd nie uwzględnił udziału przypadającego na lokale: 3 w bud. (...) (właścicielami są K. T. i A. K., zaś głos oddał wyłącznie K. T.), (...) w bud. (...) (podpisał jeden z małżonków, rozdzielność majątkowa), (...) w bud. (...) (podpisał jeden ze współwłaścicieli, brak pełnomocnictwa), (...) w bud. (...) (podpisał jeden ze współwłaścicieli, brak pełnomocnictwa), (...) w bud. (...) (podpisało dwóch współwłaścicieli, brak pełnomocnictwa udzielonego przez trzeciego z nich), (...) w bud. (...) (podpisał jeden ze współwłaścicieli, brak pełnomocnictwa). W przypadku uchwały nr (...) za selektywną zbiórką odpadów głos oddało 52,39% udziałów. Pozostałe głosy oznaczone w kolumnie siódmej jako o, ale bez opisu „ng” w pierwszej kolumnie i z wyłączeniem lokali nr (...) (bud. (...)) i nr (...) (bud. (...)) były głosami za przyjęciem nieselektywnej metody.

Pozwana wspólnota posiada własną kotłownię i samodzielnie podgrzewa wodę oraz zakupuje w tym celu paliwo gazowe. Powód jest dłużnikiem pozwanej, zalega z płatnościami za media. Na podstawie uchwały nr (...) pozwany wstrzymał zatem dostawę ciepłej wody do lokalu powoda. Powód nadal może jednak korzystać z dostępu do zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. W dniu 3 czerwca 2014 r. powód wezwał wspólnotę mieszkaniową do przywrócenia mu dopływu ciepłej wody. Pozwany odmówił wykonania tego świadczenia.

Na skutek realizacji uchwały nr (...) zarząd wspólnoty zawarł dwie umowy najmu powierzchni ogrodzenia będącego częścią nieruchomości wspólnej. Uzyskane z tego tytułu środki pieniężne (300 – 400 zł miesięcznie) zasilają istniejący we wspólnocie (...) fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym

Uchwała nieistniejąca, którym to terminem posługuje się doktryna i który przejęło także orzecznictwo, dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. sygn. akt I CK 336/05). Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 u.w.l.

W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. 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.

Stosownie do art. 23 u.w.l. 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. Z kolei ust. 2 stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zaskarżone uchwały nr (...) (...), (...) i (...) były poddane pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W sytuacji, gdy głosujący właściciel lokalu mieszkalnego był także właścicielem garażu stanowiącego odrębny lokal, to nie sumowano tych udziałów i nie uwzględniano tak wyliczonej części udziału w wyniku głosowania nad przedmiotowymi uchwałami. Tak przyjęty sposób obliczenia liczby ważnie oddanych głosów był prawidłowy. Analiza złożonych do akt kart do głosowania, ksiąg wieczystych i innych dokumentów, na podstawie których możliwe było ustalenie kręgu osób będących właścicielami lokali w dacie głosowania nad uchwałami, pozwoliła na ustalenie, że za uchwałą nr (...) oddano 51,43% ważnych głosów, za uchwałą nr (...) - 50,98%, za uchwałą nr (...) - ponad 52,39% (ponad połowa właścicieli zadeklarowała selektywny sposób gospodarowania odpadami, zaś pozostali członkowie – przeciwną metodę), a za uchwałą nr (...) - 54,19%.

Szczególne charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, uprawnia do wniosku, że w głosowaniu nad uchwałami

współwłaściciele lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko. Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny. Tym samym w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lokalu, a w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać na podstawie art. 199 k.c. rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Pozwany uznał za ważne głosy oddane przez lokale nr (...) w bud. (...) w bud. (...)w bud. (...)w bud. (...)nr (...)w bud.(...) nr (...)w bud. (...) mimo iż żaden z głosujących członków nie dysponował pełnomocnictwem udzielonym przez pozostałych współwłaścicieli, ani też nie zajęli oni jednego wspólnego stanowiska w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, wobec czego te głosy nie mogły być uznane za ważne.

Powyższe rozważania w zakresie konieczności porozumienia między współwłaścicielami nieruchomości lokalowej i oddania jednego wspólnego głosu nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych objętych wspólnością majątkową małżeńską, gdzie głos został oddany tylko przez jednego z małżonków pozostających w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. W ocenie Sądu tego rodzaju czynność prawna (tj. głosowanie nad zaskarżoną uchwałą) stanowiła zarząd majątkiem wspólnym, nie wymagający zgody współmałżonka. Przepis art. 36 § 2 k.r.o. stanowi, że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Zakres tego samodzielnego zarządu jest szeroki, nie obejmuje jedynie czynności wskazanych enumeratywnie w art. 37 § 1 k.r.o., do dokonania których konieczna jest zgoda małżonka, a które polegają na: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Nie ma racji powód, że w przypadku głosowania nad uchwałami wspólnoty brak podpisu jednego z małżonków jest wystarczającą formą wyrażenia przez niego sprzeciwu wobec uchwały. Taka interpretacja art. 36¹ k.r.o. jest wadliwa.

Zdaniem Sądu za chybiony uznać należało również zarzut powoda, iż oświadczenia złożone przez niektórych właścicieli lokali wzbudzają wątpliwości, bowiem głos oddany został niezgodnie z wytycznymi zawartymi na kartach do głosowania. Nie ulega wątpliwości, że na kartach tych umieszczono instrukcję, według której należało złożyć podpis w rubryce „za przyjęciem” lub „przeciw przyjęciu”. Właściciele niektórych lokali zamiast złożenia swojego podpisu w wybranej rubryce zamieścili w niej oznaczenie „X” albo „TAK” albo „V” bądź napisali: „za” składając jednocześnie podpis pod rubryką lub obok niej (ew. znak „X” wraz z podpisem).

Sąd Okręgowy miał jednak na uwadze, iż wykładnia oświadczenia woli złożonego w powyższych przypadkach powinna być poddana regułom, o których mowa w art. 65 k.c. Według tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie zaś z tradycyjnym ujęciem nie podlegają wykładni oświadczenia jasne, niebudzące wątpliwości – zgodnie z zasadą *clara non sunt interpretanda*. Na gruncie komentowanego artykułu przyjmuje się także tzw. kombinowaną metodę wykładni. Za tą metodą opowiada się nie tylko doktryna prawa cywilnego, ale i judykatura (np. wyrok SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, LEX nr 274245). Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla

prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien (art. 65 § 1 k.c.)”.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, iż umieszczenie na karcie do głosowania nad zaskarżoną uchwałą takich określeń lub wyrażeń, jak „X”, „TAK”, „V”, „za”, stanowiło dostateczny wyraz woli osoby składającej oświadczenie. Okoliczność, iż instrukcja na karcie zakładała odmienne wskazówki nie wpływa przy tym na ważność głosów. Przede wszystkim żaden przepis prawny nie nakazuje bezwzględnego stosowania określonego sposobu wypełniania kart do głosowania nad uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych (tak jak ma to miejsce w przypadku regulacji odnoszących się do prawa wyborczego). Przeciwnie, istotna tutaj jest ocena woli osoby dokonującej czynności prawnej, która może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Skoro niektórzy właściciele lokali zamieścili – zamiast lub obok podpisu – oznaczenia, z których wynika jednoznacznie, iż mieli zamiar zagłosować za uchwałą, to przyjęcie, iż głosy te - tylko z uwagi na wymogi formalne nałożone przez pozwanego – są nieważne byłoby sprzeczne z ogólnymi zasadami wyrażonymi w art. 60 k.c. i art. 65 k.c.

Odnosząc się do zarzutów w przedmiocie wątpliwości, co do daty oddania głosów przez poszczególnych właścicieli lokali (w tym do „mechanicznej daty”) Sąd I instancji uznał, iż argumentacja powoda nie zasługuje na aprobatę. Wprawdzie na kartach do głosowania dla lokali o numerach (...) w bud. (...) i nr (...) w bud. (...) nie umieszczono daty, zaś w przypadku lokali o nr (...) w bud.(...)i nr (...), (...) w bud. (...) głos oddano przed dniem 14 maja 2013 r., lecz nie wpływa to na skuteczność złożenia przez właścicieli tych lokali oświadczenia woli. Powód nie wykazał, aby treść uchwał omawianych na pierwszym zebraniu różniła się w sposób istotny od treści uchwał „finalnych” z maja 2013 r. Nie można założyć, że osoby głosujące przed dniem 14 maja 2013 r. złożyłyby inne oświadczenie woli, gdyby wypełniły kartę po tej dacie. Podkreślenia wymaga, że po drugim zebraniu, na którym powód wedle własnego wyboru nie uczestniczył, pozwana zawiadomiła wszystkich właścicieli lokali o tym, że zostaną poddane pod głosowanie poszczególne uchwały, załączając jednocześnie ich pełną treść oraz wzór karty do głosowania. Gdyby zatem którykolwiek z głosujących uprzednio członków zmienił swoją decyzję co do sposobu oddania głosu mógłby odwołać wcześniejsze oświadczenie woli informując o tym wspólnotę i składając podpis na dostarczonej mu nowej karcie. Z akt wynika, że kilku właścicieli lokali zagłosowało dwukrotnie (przed oraz po drugim zebraniu). W każdym jednak przypadku wola tych osób była tożsama z pierwszym oddanym głosem. Zdaniem Sądu na ważność głosowania nie miało także wpływu to, że na niektórych kartach nie umieszczono daty bądź zrobiono to „mechanicznie”. Taka okoliczność nie przesądza bowiem o tym, aby właściciele lokali głosowali w innym terminie niż ten, w którym zbierano głosy w drodze indywidualnej. Głosowanie w tym trybie trwało ponad pół roku (od maja 2013 r. do stycznia 2014 r.), a zatem jest prawdopodobne, że w takim okresie czasu większość członków wspólnoty mogła swobodnie oddać swój głos w przedmiocie zaskarżonych uchwał.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż wszystkie zaskarżone uchwały zostały przyjęte, a tym samym możliwa była ich ocena pod względem merytorycznym.

Sąd zwrócił uwagę, że niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zaskarżanie do Sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona którakolwiek z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem, 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

Sąd Okręgowy podzielił poglądy orzecznictwa, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania ustawy o własności lokali mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu

prawa własności. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody.

W ocenie Sądu wyłącznie powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) zasługiwało na uwzględnienie. Powód bowiem nie wykazał, aby podjęte uchwały nr (...) i (...) były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo - żeby naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy skarżącego.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się przede wszystkim pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i podejmowanie czynności zachowawczych, np. zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Natomiast w art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawodawca wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę podejmując stosowną uchwałę. Nie ma wśród tych czynności wyboru metody gospodarowania odpadami. Dla podjęcia przez zarząd wspólnoty 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 kolei czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie. O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przede wszystkim jej przedmiot.

Mając na uwadze uchwałę nr (...) Sąd zważył, że z jej treści nie wynika, aby stanowiła ona wolę większości o wyborze konkretnej metody, wedle której będzie następowało gospodarowanie odpadami. Uchwała wprost zakłada przyjęcie obu metod, co w ocenie Sądu niweczy istotę podejmowania przez właścicieli lokali jednej decyzji w tym zakresie. Biorąc pod uwagę wzór karty do głosowania każdy członek wspólnoty mógł de facto, co najwyżej zadeklarować, w jaki sposób będzie zbierał odpady. W oparciu o powyższe dane (łącznie z posiadaną informacją o liczbie osób zamieszkałych w budynku) właściciel nieruchomości (obowiązki te obciążają wspólnotę mieszkaniową) jest obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym wspólnota mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty (art. 6m ust.1 i 1c ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach). Oznacza to, że zarząd wspólnoty powinien złożyć w imieniu wszystkich właścicieli lokali zbiorczą deklarację, w której – według obowiązującego w gminie wzoru – określi, czy będą oni segregowali odpady, czy też nie i przyjmie odpowiednią stawkę w zależności od dokonanego wyboru. Skoro opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszą przede wszystkim poszczególni członkowie wspólnoty, nie zaś pozwany, który wyłącznie pośredniczy w przekazywaniu tych opłat gminie, to mogą oni również indywidualnie zdecydować o wyborze wyższej opłaty bez względu na odmienną decyzję pozostałych mieszkańców. Nie ma przeszkód, aby na osiedlu posadowione były zarówno pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów, jak i ten, w którym gromadzone są wszystkie odpady zmieszane (nieselektywne). Trudno bowiem narzucać mieszkańcom jedną tylko metodę (np. selektywną), gdy tymczasem część właścicieli lokalu nie aprobuje takiej segregacji. Pozwany miał obowiązek zebrać od swoich członków informacje dotyczące osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach oraz to, w jaki sposób zamierzają oni gromadzić odpady. Dla ustalenia tej drugiej kwestii wystarczy oświadczenie każdego właściciela lokalu, nie ma zatem potrzeby podejmowania w tym przedmiocie uchwały. Czynność polegająca na wyborze metody gromadzenia odpadów nie stanowi czynności przekraczających zwykły zarząd i nie wymaga podjęcia uchwały w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l., nie wyklucza to jednak możliwości wyrażenia przez większość właścicieli lokali takiej woli, która zostanie ujawniona w stosownej uchwale. W żadnym razie nie skutkuje to niejako automatycznie potrzebą jej uchylenia.

Analizując treść uchwały nr (...) w ocenie Sądu Okręgowego nie można jednak przyjąć, aby wynikało z niej, że poprzez oddanie swojego głosu właściciele lokali dokonują jednocześnie wyboru konkretnej metody zbiórki odpadów. Karty do głosowania zawierały jednoznaczny instrukcję, wedle której należało złożyć podpis „za przyjęciem uchwały” (bez

możliwości zagłosowania przeciw), a różnica między rubrykami polegała na tym, że należało zadeklarować selektywną lub nieselektywną metodę zbierania odpadów. W piśmie procesowym (k.1105) pozwany wskazał, że głosy oddane za selektywną zbiórką policzono jako głosy oddane za uchwałą, zaś głosy oddane za nieselektywną zbiórką jako głosy oddane przeciw niej. Zdaniem pozwanego skutek podjęcia uchwały wybrano jeden sposób – segregację odpadów. Wniosek taki nie wynika jednak z treści uchwały nr (...) pozostaje ona wewnętrznie sprzeczna, a tym samym nie powinna funkcjonować w obrocie. W konsekwencji uzasadnione jest twierdzenie, iż wszyscy właściciele, którzy brali udział w głosowaniu zagłosowali za tą uchwałą. Mając jednak na uwadze treść uchwały nr (...) Sąd uznał, że skoro nie odzwierciedla ona woli większości właścicieli lokali – tak jak wskazywał na to pozwany w swoim piśmie procesowym – a jej postanowienia nie są jednoznaczne, należało ją uchylić.

Dokonując oceny merytorycznej kolejnych uchwał Sąd I instancji zważył, iż brak jest przepisu, który wprowadzałby zakaz wynajmowania przez wspólnotę mieszkaniową powierzchni części wspólnych. Przeciwnie, takie działanie znajduje swoje uzasadnienie w przypadku, gdy istnieje możliwość udostępnienia do wyłącznego użytkowania terenu lub pomieszczeń na rzecz osób trzecich bądź niektórych właścicieli lokali, przy jednoczesnym pobieraniu od nich opłat i tym samym zasileniu budżetu wspólnoty. Z treści uchwały nr (...) wynika, że taki najem ma dotyczyć tych właścicieli lokali, którzy uprzednio zawarli umowę o udział do korzystania z nieruchomości wspólnej. W ocenie powoda naraża to każdego członka, który posiada balkon na dodatkowe koszty. Z przedmiotowej uchwały de facto można wyprowadzić taki wniosek. W istocie bowiem co do elementów nieruchomości wspólnej takich jak balkony ustanawiany jest quoad usum, a uregulowania te są najczęściej zawarte w treści umów ustanowienia odrębnej własności lokalu. Inną kwestią jest wynajem pozostałych części nieruchomości wspólnej, np. ogrodzeń, pustych pomieszczeń na klatkach itp. Przyznanie tych powierzchni do wyłącznego korzystania poszczególnym osobom co do zasady następuje na podstawie odrębnie zawartej umowy przez zarząd wspólnoty na podstawie podjętej uprzednio uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na tę czynność. W uchwale takiej powinno być jednak skonkretyzowane, jakie elementy nieruchomości wspólnej będą przedmiotem najmu. Ogólne odwołanie się do „części wspólnych” uzasadnia obawę powoda co do tego, że balkon, z którego korzysta i który został mu wcześniej przyznany w ramach quoad usum, stanie się przedmiotem umowy najmu (nawet na rzecz osoby trzeciej, co prawnie nie jest wykluczone). Okoliczność, iż pozwany nie zamierza zawierać takich umów w zakresie balkonów w żadnym razie nie wynika z treści zaskarżonej uchwały. Powyższe przesądza o sprzeczności uchwały nr (...) z interesem powoda oraz innych członków wspólnoty, którym przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z tych części wspólnych.

Odnosząc się do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał, iż wyrażenie przez większość właścicieli lokali woli co do upoważnienia zarządu do realizacji napraw i remontów jest zgodne z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazanie, iż koszty te będą pokrywane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, jest zasadne. W tym celu tworzony jest bowiem we wspólnotach mieszkaniowych fundusz remontowy, z którego zasobów wydatkowane są określone kwoty na utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Taki fundusz istnieje u pozwanego. Wbrew twierdzeniom powoda nie wykazał on, że w dacie głosowania nad uchwałą nr (...) fundusz ten nie istniał. Wprawdzie administrator wskazał, że fundusz funkcjonuje od 2014 r., gdyż poprzednie uchwały „powód podważył i zostały one uznane za nieistniejące”. Brak jest jednak dowodów na to, że ustalono nieistnienie uchwały, na mocy której został utworzony fundusz remontowy.

Przechodząc do rozważań merytorycznych w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) Sąd stwierdził, że uchwała ta wprawdzie jest sprzeczna z interesem powoda, niemniej jednak nie sposób ją uznać za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przede wszystkim innych właścicieli lokali. Czyni ona zadość interesom całej wspólnoty.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, iż art. 8 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (u.z.z.w.) reguluje sytuacje, w których przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne może odciąć dostawę wody lub zamknąć przyłącze kanalizacyjne. Określone w tym przepisie przypadki stanowią katalog zamknięty, niepodlegający rozszerzeniu w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków na podstawie uchwały rady gminy ani w umowie na podstawie uzgodnienia stron czy przyjętego wzorca umownego. Uprawnienie

do odcięcia dostawy wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego przysługuje – zgodnie z wykładnią literalną tego przepisu - wyłącznie przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu. Z uprawnień tego nie może zatem skorzystać właściciel lub zarządca nieruchomości. Ponadto przepis ten nie powinien być interpretowany rozszerzająco, skoro jego celem jest ograniczenie korzystania z wody i odprowadzania ścieków (wyr. SA we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r., I ACa 278/11, OSAW 2011, nr 4, poz. 232). W niniejszej sprawie pozwany nie ograniczył powodowi dostępu do bieżącej wody, istotą podjęcia przez wspólnotę uchwały nr (...) było bowiem zaprzestanie podgrzewania tej wody, a nie jej całkowite odcięcie. Trudno zatem przyjąć, że poprzez podjęcie tej uchwały pozwany jednocześnie zamierzał realizować zadania, które ma prawo wykonywać wyłącznie przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne. Pozwana wspólnota mieszkaniowa jest odbiorcą usług w zakresie dostaw wody i tym samym nie ma prawa samodzielnie decydować o ich odłączeniu. W ramach tych usług nie korzysta równocześnie z miejskiej sieci ciepłowniczej, lecz z własnej gazowej kotłowni, za pomocą której podgrzewa dostarczaną wodę i ponosi wszelkie koszty z tym związane. W konsekwencji – jako dostawca takich właśnie usług – może zdecydować o zaprzestaniu dostaw ciepła, przy jednoczesnym umożliwieniu właścicielowi lokalu dalszego korzystania z zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. Wprawdzie między członkiem wspólnoty a wspólnotą mieszkaniową nie jest zawierana umowa w przedmiocie dostaw ciepła i tym samym trudno mówić o jej rozwiązaniu, lecz mając na uwadze treść art. 13 ust. 1 u.w.l. nie sposób pominąć, że każdy właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu. Nierealizowanie tego obowiązku – o ile nie jest skutkiem zdarzeń, na których wystąpienie właściciel nie miał wpływu – jest działaniem godzącym w interesy całej wspólnoty. Pomimo toczących się przeciwko powodowi postępowań sądowych o zapłatę, nie podjął on żadnych działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia wobec wspólnoty, która ponosi za niego wszystkie ciężary i obowiązki, w tym także opłaty za podgrzanie wody, co w oczywisty sposób wpływa na zasoby finansowe wspólnoty. Powód nie podjął jakichkolwiek starań celem uregulowania swojego długu względem pozwanej, nie wyraził też woli uiszczenia bieżących płatności (mimo że opłaca rachunki wobec innych dostawców), zażądał wyłącznie przywrócenia mu posiadania dostępu do ciepłej wody. Trudno oczekiwać, aby ewentualna egzekucja skierowana przeciwko powodowi pozwoliła pozwanemu zaspokoić swoje roszczenie. Wspólnota nie może również skorzystać z uprawnień określonego w art. 16 ust. 1 u.w.l. Obecnie prowadzonych jest kilka postępowań egzekucyjnych z nieruchomości powoda, a po jej sprzedaży pierwszeństwo w planie podziału będą mieli przede wszystkim wierzyciele hipoteczni. Nie sposób zatem akceptować stanu, w którym powód będzie mógł w dalszym ciągu zwiększać swoje zadłużenie względem pozwanej. W sytuacji, w której pozwana samodzielnie podgrzewa wodę dostarczaną do lokali, słuszne jest stwierdzenie, iż może również (w uzasadnionych przypadkach) decydować o tym, komu ograniczyć dostęp do świadczonej usługi. Odmienne interpretacja byłaby aprobowaniem dalszego utrzymywania istniejącego stanu rzeczy i doprowadziłaby do naruszenia zasad gospodarności i prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Powyższej konkluzji Sądu Okręgowego nie zmienia również zarzut powoda co do tego, że instalacja wodna i grzewcza, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Wpierw należy zauważyć, że zaskarżona uchwała zawiera wyłącznie oświadczenie właścicieli lokali, co do wyrażenia zgody na wstrzymanie dostaw energii cieplnej, bez wskazania, w jaki sposób ma to nastąpić. Powód tymczasem podnosi zarzuty odnoszące się do sposobu realizacji tej uchwały. Poza zamieszczeniem nieopisanych zdjęć nie wyjaśnił, w jaki sposób pozwany przeprowadził ingerencję w urządzeniach stanowiących część instalacji, która służy wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli. Na zdjęciach znajdujących się na k.60 i k.61 można jednak zauważyć, iż zdemontowano od złącza, na którym znajduje się zawór, rurę doprowadzającą energię cieplną i pozostawiono ją obok licznika zimnej wody. Jednocześnie wykręcono pokrętko uniemożliwiając w ten sposób użycie zawora. Przeprowadzone przez pozwanego czynności w istocie wskazują na metodę wykonania uchwały nr (...) a nie na sprzeczność jej treści z przepisami prawa. Trudno nawet stwierdzić, czy działania te były jedyną możliwością realizacji zaskarżonej uchwały, czy też istnieją jeszcze inne sposoby wstrzymania dostaw ciepła. Kwestia ta nie była jednak przedmiotem zainteresowania stron postępowania. Ponadto aprobatą powyższej argumentacji powoda w istocie doprowadziłaby do tego, że wspólnota mieszkaniowa – w sytuacji gdy jest jedynym dostawcą ciepła – byłaby (w przeciwieństwie do przedsiębiorstwa wod-kan., któremu zawsze przysługuje takie uprawnienie) pozbawiona możliwości sankcjonowania nierzetelnych właścicieli lokali. Powyższe mogłoby nawet skutkować zaprzestaniem przez wielu członków wspólnoty uiszczenia opłat za poszczególne media. Właściciele mieliby bowiem świadomość, że brak ich opłat nie będzie

przyczyną wstrzymania dostaw ciepła. Brak regularnych wpłat niewątpliwie jednak skutkować będzie narastającym zadłużeniem całej wspólnoty i w konsekwencji może spowodować odcięcie od dostaw całego budynku. Natomiast należności z tytułu mediów zostaną pośrednio rozłożone na wszystkie lokale, a zatem wzrośnie także koszt utrzymania lokali należących do pozostałych właścicieli.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr. (...) nie jest nieważna z uwagi na treść znowelizowanego przepisu art. 191 § 1a k. k. W tej sprawie nie zapadło orzeczenie karne, powód nawet nie wykazał aby złożył zawiadomienie o popełnieniu takiego przestępstwa. Natomiast w procesie cywilnym Sąd nie orzeka na podstawie kodeksu karnego.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji przyjął, iż podjęte przez pozwanego uchwały nr (...) i (...) w żaden sposób nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie są też sprzeczne z prawem.

O kosztach Sąd rozstrzygnął w oparciu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w zakresie punktów I., II., III. w całości i w zakresie punktu IV w części oddalającej wnioski powoda o przyznanie kosztów postępowania i zarzucił:

1. błędne ustalenie stanu faktycznego i ustalenie sprzeczne z materiałem dowodowym;
2. ustalenie prawdopodobieństwa zamiast dokładnego ustalenia;
3. błędne przyjęcie, że niepodpisane karty do głosowania stanowią ważny głos;
4. błędne przyjęcie, że głosy oddane przed ustaleniem treści uchwał i przed rozpoczęciem głosowania stanowią ważny głos;
5. błędne przyjęcie, że głosy oddane bez podania daty stanowią ważny głos;
6. błędne przyjęcie, że głosy zawierające mechaniczne odwzorowanie daty stanowią ważny głos;
7. nieustalenie dokładnej daty podjęcia uchwał;
8. pominięcie zarzutu ewidentnej sprzeczności uchwały z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo energetyczne, ustawy o własności lokali i ustawy Kodeks Karny;
9. błędne obciążenie powoda obowiązkiem dowodowym w zakresie nieistnienia uchwały o ustanowieniu funduszu remontowego;
10. orzekanie ponad żądanie w zakresie kosztów poniesionych przez pozwaną;
11. nieuzasadnione oddalenie wniosku powoda o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę orzeczenia poprzez ustalenie nieistnienia, bądź stwierdzenie nieważności, uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...)nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na podpisywanie przez Zarząd Wspólnoty umów najmu części wspólnych w budynkach i terenie należącym prawnie do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., ustalenie nieistnienia, bądź stwierdzenie nieważności, uchwały wspólnoty mieszkaniowej(...) nr (...) w sprawie przyjęcia sposobu zbiórki odpadów komunalnych we wspólnocie mieszkaniowej (...) w W. na selektywne bądź nieselektywne, ustalenie nieistnienia, bądź stwierdzenie nieważności, bądź uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...) nr (...) w sprawie dostarczania energii cieplnej służącej do podgrzewania wody na rzecz właścicieli lokali zalegających z zapłatą zaliczki na świadczenia indywidualne, ustalenie nieistnienia, bądź stwierdzenie nieważności, bądź uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...)nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu

Wspólnoty mieszkaniowej (...) w W. do wydatkowania środków finansowych do realizacji niezbędnych prac remontowych. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem I Instancji w wysokości o 3701,81 zł większej - tj. zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem I Instancji w łącznej wysokości 3757,31 zł bądź uchylenie części orzeczenia i przekazanie sprawy w zaskarżonym zakresie Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Dodatkowo wniósł o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem II Instancji.

Ponadto skarżący wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie za sygn. akt I C 1319/14 oraz dopuszczenie dowodu z pism zgromadzonych w ww. aktach sprawy na okoliczności wskazane w treści pisma.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda w całości, oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Rację ma apelujący, że sąd I instancji błędnie przyjął, iż niepodpisane karty do głosowania stanowią ważny głos.

Przepis art. 23 ustawy o własności lokali nie określa sposobu, w jaki ma się odbywać głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zarząd wspólnoty podjął decyzję o głosowaniu za pośrednictwem specjalnych kart do głosowania, stanowią one wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania. Oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, zatem brak na karcie do głosowania jej podpisu stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie woli zostało złożone.

Podpisy na kartach do głosowania nie zostały złożone w przypadku głosów oddanych przez właściciela lokalu (...) (k.127) posiadającego (...) udziałów i właściciela lokalu nr (...) posiadającego(...) udziałów (k.128).

Po uwzględnieniu w/w okoliczności za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów tj. 51,05%, za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów tj. 50,60%, za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów tj. 52,01%, zaś za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów tj. 53,80%, a więc wszystkie uchwały uzyskały wymaganą większość głosów co oznacza, iż nie mogą zostać uznane za uchwały nieistniejące.

Pozostałe zarzuty apelującego nie są zasadne. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) złożył podpis na dole karty do głosowania (k.253v), natomiast głosu oddanego przez właściciela lokalu nr (...) w budynku (...) (k.309) sąd I instancji nie uwzględnił z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Głos oddany przez właściciela lokalu nr (...) w budynku (...) (k.241) wbrew stanowisku apelującego jest ważny albowiem w sposób dostateczny odzwierciedla wolę osoby głosującej.

Jeśli chodzi o karty wypełnione przez właścicieli lokali: (...) w budynku (...) (k.298), (...)w budynku (...) (k.272), (...) w budynku (...) (k.224), (...) w budynku (...) (k.240), zgodzić się należy z sądem I instancji, że opatrzone zostały stosownym podpisem osoby głosującej i w świetle tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli nie ma podstaw do przyjęcia, że zamiarem (wolą) osoby głosującej było oddanie głosu nieważnego bądź skreślenie podpisu zamieszczonego w określonej rubryce karty do głosowania.

Rację ma także sąd I instancji, że głosy oddane na kartach do głosowania bez wskazania daty, bądź na kartach zawierających tzw. mechaniczne odwzorowanie daty (w postaci pieczętki datownika) są ważne.

Głosowanie odbywało się od maja 2013 r. do stycznia 2014. Zgodnie ze stanowiskiem pozwanej wspólnoty wszystkie objęte pozwem uchwały zapadły 21.01.2014r. (k.121, 122, 123, 124 tj. z chwilą uzyskania wymaganej ustawą o własności lokali większości głosów właścicieli lokali.

Brak daty nie oznacza, iż głos jest nieważny jeśli wpłynął do zarządu wspólnoty w okresie głosowania, przy czym nie ma podstaw do przyjęcia, że owe kwestionowane przez powoda głosy oddane zostały w innym czasie niż okres głosowania. Data nie jest składową oświadczenia woli, a jej umieszczenie na karcie do głosowania stanowi jedynie o umiejscowieniu aktu oddania głosu w określonym terminie kalendarzowym.

Ustawa nie zastrzega dla głosowania w formie indywidualnego zbierania głosów formy pisemnej, przeto forma taka stosowana jest jedynie dla celów dowodowych. To na powódzie spoczywał obowiązek wykazania, że głosy nie opatrzone datą oddane zostały po zakończeniu głosowania. Powód stosownego dowodu nie przedstawił.

Oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny...

Rację ma sąd I instancji, że głosy oddane w okresie od 8 do 14 maja 2013r. są ważne (k. 226, 278, 240, 182, 178, 153, 199, 195).

Ustawodawca nie uregulował szczegółowo sposobu zbierania głosów. Określony w ustawie sposób głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów oznacza, że aby współwłaściciele mogli przystąpić do głosowania niezbędne jest aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się od głosu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 727/13).

Wyłącznie zarząd jest umocowany do podjęcia decyzji o przeprowadzeniu głosowania w formie indywidualnego zbierania głosów, jak też jest zobowiązany do jego zorganizowania, w tym w sposób umożliwiający zapoznanie się z projektem uchwały (przedstawienie projektu na piśmie) i zebrania głosów. Nie ulega wątpliwości, że wszystkie zaskarżone uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów, oraz że zarząd dostarczył właścicielom karty do głosowania oraz projekty uchwał. Na zebraniu właścicieli, które odbyło się w dniach 16 kwietnia i 14 maja 2013r. nie przeprowadzono głosowania, zaś projekty uchwał dostarczone właścicielom przez zarząd przed 14 maja 2013r. nie różniły się od projektów zaakceptowanych na zebraniu 14 maja 2013r. Właściciele, którzy oddali głosy przed 14 maja 2013r. w sposób nie budzący wątpliwości wrzucili swą wolę wobec uchwał poddanych pod głosowanie i zachowanie takie wypełnia dyspozycję art. 60 k.c. Nie sposób zgodzić się z apelującym, że za datę rozpoczęcia głosowania uznać należy dopiero 14 maj 2013r. skoro zarząd już przed tą datą przesłał właścicielom projekty uchwał i skoro przesłane projekty nie różniły się od tych omawianych na zebraniu 14 maja. Projekty uchwał przygotowuje zarząd wspólnoty a nie zebranie właścicieli. To zarząd widząc potrzebę dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną zwraca się do wspólnoty o wyrażenie zgody na dokonanie takiej czynności poprzez podjęcie uchwały o określonej treści (art. 22 ust. 2 u.w. l.). Zarzut jakoby głosy oddane przed 14 maja oddane zostały przed ustaleniem treści uchwał nie może w tej sytuacji znaleźć akceptacji. Bezsporne jest przecież, że osoby głosujące oddały głos za lub przeciw uchwale o konkretnej treści znajdującej odzwierciedlenie w przesłanym im przez zarząd projekcie. Za datę rozpoczęcia głosowania uznać należy datę doręczenia właścicielom kart do głosowania wraz z projektami uchwał poddanych pod głosowanie. Zawiadomienie z 30.04.2013r. (k.95) miało charakter wyłącznie informacyjny. Karty do głosowania i projekty uchwał przesłane zostały właścicielom zgodnie z tym zawiadomieniem w terminie późniejszym (tj. po 30.04.2013). Zawiadomienie o podjęciu uchwał (k.96), nie wskazuje daty początkowej indywidualnego zbierania głosów a tym samym nie stanowi dowodu na okoliczność, że zbieranie głosów przed 14.05.2013r. było nieuprawnione.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności uchwał objętych pozwem albowiem nie naruszają one bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz zasad współzycia społecznego ani nie zmierzają do obejścia prawa.

Mocą uchwały nr (...)wspólnota nie pozbawiła powoda dostępu do wody pitnej. Nie ma także podstaw do przyjęcia, że podjęcie w/w uchwały wypełnia znamiona przestępstwa określonego w art. 191 par. 1a k.k. a więc że ma na

celu zmuszenie powoda do określonego „działania, zaniechania lub znoszenia” w sposób istotny utrudniając mu korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W zakresie dostarczania wody ciepłej do poszczególnych lokali wspólnota jest świadczeniodawcą gdyż nie korzysta z miejskiej sieci ciepłowniczej, lecz za pomocą własnej kotłowni gazowej podgrzewa zimną wodę ponosząc wszelkie związane z tym koszty a następnie dostarcza ją do poszczególnych lokali. Zatem art. 8 ustawy z 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie ma zastosowania do oceny zgodności z prawem uchwały nr (...).

Pomiędzy Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami - członkami Wspólnoty korzystającymi z energii cieplnej w tym z dostaw ciepłej wody istnieje umowny stosunek obligacyjny (umowa sprzedaży energii cieplnej wytworzonej przez Wspólnotę) uzasadniający roszczenie Wspólnoty o zapłatę ceny za dostarczoną energię cieplną. W sytuacji gdy druga strona tego stosunku (właściciel lokalu) nie wywiązuje się z obowiązku spełnienia świadczenia wzajemnego, wspólnota ma prawo wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia wzajemnego stosownie do art. 488 k.c. lub art. 490 k.c. Co do zasady roszczenie o zapłatę ceny staje się wymagalne z chwilą spełnienia przez sprzedającego świadczenia niepieniężnego, chyba że strony oznaczyły w umowie sprzedaży inny termin jej uiszczenia. Umowa sprzedaży jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 k.c., a główną cechą zobowiązań wynikających z tego rodzaju umów jest zasada jednoczesnego wykonania wzajemnych świadczeń (art. 488 § 1 k.c.). Oznacza to, że sprzedający (Wspólnota) może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia w postaci sprzedaży energii cieplnej dopóki druga strona (członek wspólnoty nabywający energię cieplną) nie zaoferuje świadczenia wzajemnego.

W tych okolicznościach rację ma Sąd Okręgowy, że nie ma podstaw do uchylenia uchwały nr (...)ani do stwierdzenia jej nieważności.

Podstawy takie nie zachodzą także gdy idzie o uchwałę nr (...) Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest fakt, czy w chwili podjęcia tej uchwały pozwana Wspólnota posiadała fundusz remontowy i jaki był stan środków zgromadzonych na tym funduszu. Uchwała ma bowiem charakter bezterminowy zaś wspólnota może w każdej chwili podjąć uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego albowiem nie ma w tym względzie ograniczeń prawnych. Samo upoważnienie zarządu wspólnoty do realizacji napraw i remontów wskazanych w protokołach pokontrolnych wynikających z ustawy Prawo Budowlane nie narusza prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powoda. W interesie każdej wspólnoty leży odkładanie środków na remonty i lokowanie ich na wyodrębnionym funduszu. Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali, wydatki na remonty i bieżącą konserwację składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, powód zaś nie twierdzi, że wydatki takie nie zostały uwzględnione w kalkulacji opłat, które uiszczane są przez współwłaścicieli tworzących wspólnotę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wyżej wymieniona uchwała wbrew wywodom powoda nie daje zarządowi podstaw do wstrzymywania się od przeprowadzenia remontów koniecznych, przy czym obowiązek pokrycia kosztów takiego remontu zawsze obciąża właścicieli stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwały numer (...)zostały uchylone zaskarżonym wyrokiem i w tej części strona pozwana nie wniosła apelacji zatem zbędne jest odnoszenie się do tego rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny. Natomiast stanowisko sądu I instancji, że nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności w/w uchwał jest trafne. Uchwała nr (...) w sprawie sposobu zbiórki odpadów komunalnych nie narusza prawa. Kwestia sposobu zbiórki odpadów komunalnych to kwestia utrzymania porządku i czystości a wydatki na utrzymanie porządku i czystości zgodnie z art. 14 pkt 4 ustawy o własności lokali składają się na koszt zarządu nieruchomością wspólną, co uprawnia wspólnotę do podejmowania uchwał w przedmiocie sposobu zbiórki odpadów komunalnych.

Uchwała nr (...)co do zasady dotyczy materii związanej z zarządem nieruchomością wspólną. Wspólnota ma kompetencje do podejmowania decyzji w przedmiocie wynajmowania części wspólnych, a podjęta przez nią uchwała nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

W o cenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję. Zgodnie z art. 98. § 1. k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty

niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu); § 2. Do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego.

Koszty poniesione przez powoda na wykonanie odpisów zupełnych z trzech ksiąg wieczystych nie są kosztami niezbędnymi do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd Okręgowy udzielił powodowi terminu na złożenie skróconych odpisów z trzech ksiąg wieczystych (k.314 postanowienie sądu). Koszt wykonania odpisów skróconych jest znacząco mniejszy niż koszt wykonania odpisów zupełnych. Nie ma podstaw do obciążania strony przeciwnej kosztami, które powód poniósł bez uzasadnionej potrzeby. Kolorowe zdjęcia załączone przez powoda do pisma z 6.11.2014r. nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, zatem koszty poniesione na ten cel także nie mogą zostać uznane za koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Nie jest prawdziwe twierdzenie, że Sąd Okręgowy zobowiązał powoda do złożenia tych zdjęć. Sąd Okręgowy jedynie udzielił powodowi terminu na ich złożenie, skoro powód wnosił o przeprowadzenie dowodu z tych zdjęć (k.314 postanowienie).

Jeśli chodzi o wynagrodzenie za czas dojazdu na rozprawy, czas przygotowania do rozpraw i czas rozpraw, to zgodnie z art. 98 par. 2 k.p.c. powód mógł domagać się jedynie równowartości zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Powód nie wykazał, że wskutek stawiennictwa w sądzie utracił jakikolwiek zarobek, przeto słusznie w tej części żądanie powoda nie zostało uwzględnione przez sąd I instancji.

Nie jest prawdziwy zarzut, iż sąd I instancji przyznał pozwanej koszty procesu pomimo braku stosownego żądania. Pozwana już w piśmie z 16.01.2015r. (k.83) złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu. Sąd Okręgowy rozliczając koszty należne każdej ze stron przyjął, że pozwanej należą się koszty jedynie w kwocie 197 zł., na która złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika -180 zł. i opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł.

Jeśli chodzi o koszty dojazdu, sąd przyznał powodowi koszty parkowania w kwocie łącznej 8 zł. Skoro powód wywodził, że poniósł koszty parkowania to nie sposób przyjmować, że jednocześnie poniósł koszty dojazdu komunikacją miejską.

W tych okolicznościach brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w większej wysokości. Należy dodatkowo podnieść, że nie ulega wątpliwości, iż pozwana także poniosła koszty dojazdu do sądu. Z uwagi na wynik sporu celowym było wzajemne zniesienie kosztów dojazdu do sądu pomiędzy stronami.

Z uwagi na powyższe brak było podstaw do dopuszczania dowodu z biletu parkingowego z dnia 14.06.2016r.

Pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia i dlatego uległy oddaleniu.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do zawieszenia postępowania z uwagi na postępowanie toczące się przed Sądem Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie w sprawie I C 1319/14 (wniosek k.1202v i 1379-1380) albowiem wynik postępowania w sprawie toczącej się przed sądem okręgowym nie ma znaczenia prejudycjalnego dla wyniku niniejszego postępowania. Jeśli natomiast chodzi o kwestię reprezentacji, pozwaną wspólnotę reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez zarząd powołany uchwałą (...) (k.1365) a więc uchwałą, która nie jest objęta pozwem w sprawie I C 1319/14 Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. zasądając je od powoda, który przegrał spór.

Ewa Talarczyk Paulina Asłanowicz Ewa Kaniok