

Sygnatura akt I C 454/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki K. P. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...) kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 454/13

UZASADNIENIE

Powódka K. P. wniosła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...), pozew o uchylenie uchwał tej Wspólnoty nr (...) oraz nr (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż nie została prawidłowo zawiadomiona o zebraniu członków pozwanej Wspólnoty, które miało miejsce w dniu 12.02.2013r. Podała, iż zawiadomienie to zostało sporządzone przez zarządcę dopiero w dniu 5.02.2013r, a powódce doręczono je pocztą w dniu 12.02.2013r. Podała, iż o planowanym zebraniu dowiedziała się po dacie 12.02.2013r., jedynie z rozmieszczonych w tym właśnie dniu na bramach nieruchomości informacji. Według powódki już jedynie ta okoliczność powinna stanowić podstawę do uchylenia zaskarżonych uchwał. Podniosła, iż głosując na zebraniu liczni członkowie Wspólnoty, w tym i powódka, nie znali istotnych postanowień projektów uchwał, co mogło mieć wpływ na wynik głosowania. Nadto powódka podniosła, iż właściciele lokali nie mieli możliwości zapoznania się z samym sprawozdaniem finansowym w sposób umożliwiający jego weryfikację podczas zebrania, a znaczna część członków Wspólnoty kwestionowała rozliczenie dokonane przez zarządcę w zakresie opłat za energię cieplną. Zarzuciła, że energia ta rozliczana była w sposób dowolny i sprzecznie z otrzymanymi od dostawcy cenami jednostkowymi za GJ. Zdaniem powódki za godzącą w jej interesy uznać należy uchwałę nr (...), ustalającą zaliczkę w oparciu o nieprawidłowo wyliczone prognozy co do wysokości opłaty zmiennej za CO. Uchwała ta nadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że zgodnie z praktyką przyjętą przez zarządcę zawiadomienia o zebraniach właścicieli doręczane są im w pierwszej kolejności osobiście przez zatrudnione przez niego osoby, a dopiero w przypadku niemożności doręczenia zawiadomień w powyższy sposób są one przesyłane listami poleconymi. Strona pozwana podała, że na kilkanaście dni przed terminem zebrania pracownik zarządcy G. D. osobiście doręczył 31 właścicielom z 48 zawiadomienia o rocznym zebraniu, a do pozostałych zawiadomienia przesłano listami poleconymi w dniach 5 i 6 lutego 2013r. Pozwana

Wspólnota Mieszkaniowa stwierdziła, że dodatkowo zawiadomienia o zebraniu zostały rozmieszczone w miejscach ogólnodostępnych na terenie nieruchomości wspólnej. Podniosła, iż w tych okolicznościach zarządca nieruchomości nie uchybił obowiązkowi, wynikającemu z art. 32 ustawy o własności lokali. Nadto strona pozwana stwierdziła, iż nawet gdyby przyjąć, iż w zakresie zawiadomienia właścicieli lokali miały miejsce nieprawidłowości, to nie stanowiłyby one podstawy uchylenia zaskarżonych uchwał. Zarzuciła, że powódka nie wykazała, że uchybienie to mogło mieć wpływ na treść podjętych uchwał. Podniosła przy tym, iż sama powódka głosowała za przyjęciem uchwały nr (...). Strona pozwana wskazała, że z treści protokołu zebrania nie wynika, by którykolwiek z właścicieli zgłaszał zastrzeżenia, a zarówno sprawozdanie finansowe, jak i kwestia ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną były szczegółowo omawiane na zebraniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 13.02.2013r. zostało zwołane przez jej zarządcę S. O.. Przedmiotem obrad w tym dniu było m.in sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną, obejmujące 2012 rok i udzielenie absolutorium zarządcy. Na zebraniu byli obecni właściciele lokali, których udziału w nieruchomości wspólnej wynosiły łącznie 47,65%. Obecni właściciele nie zgłaszali wówczas zastrzeżeń co do sposobu zawiadomienia ich o zebraniu.

Na zebraniu poddano pod głosowanie m.in. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od I - XII 2012 i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości wspólnej oraz uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W drugiej z uchwał wskazano stawki m.in opłaty stałej CO na 0,66zł za 1m⁽²⁾, opłaty zmiennej CO na 1,10zł za 1m⁽²⁾ i podgrzania wody na 16zł za 1m⁽³⁾.

Uchwały te ostatecznie zostały podjęte większością głosów liczoną według wielkości udziałów, oddanych częściowo na zebraniu ogółu właścicieli dnia 13.02.2013r, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbieranie głosów nad uchwałami zakończono w dniu 25.02.2013r. Za uchwałę nr (...) oddano 60,36% głosów, przeciw uchwale – 2,12% głosów, natomiast za uchwałę nr (...) oddano 63,16% głosów, przy tym przeciw uchwale nie głosował żaden z właścicieli.

W tym trybie podjęto także uchwałę nr (...) dotyczącą m.in. wymiany w mieszkaniach ciepłomierzy na radiowe oraz liczników C.W. i Z.W. również na radiowe.

Powódka była obecna na zebraniu i wstrzymała się od głosowania nad uchwałę nr (...), a głosowała za przyjęciem uchwały nr (...) i przeciwko przyjęciu uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia wpłat na fundusz remontowy. Głosując za uchwałę nr (...) powódka uznała, że stawki wskazane w uchwale ustalone są prawidłowo.

Przeciwko uchwale nr (...) głosował obecny na zebraniu pełnomocnik właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) - ich zięć J. M.. Właściciele tego lokalu D. G. (1) i H. G. (1) o zebraniu powiadomieni zostali za pośrednictwem poczty i informację o jego terminie przekazali w poniedziałek przed zebraniem swojemu zięciowi.

Dowód: uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 36,

uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - k. 35,

lista obecności właścicieli na zebraniu w dniu 13.02.2013r. - k. 127 - 128,

protokół podliczenia głosów pod uchwałami nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...),

protokół z dnia 13.02.2013r. zebrania ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - k. 37 - 39,

karty do głosowania - k. 40 - 70,

zeznania świadka G. D. - k. 155,

zeznania świadka D. G. (2) - k. 87 (00:27:29),

zeznania świadka H. G. (2) - k. 87 - 88 (00:32:35),

zeznania świadka J. M. - k. 153 - 155,

przesłuchanie powódki K. P. - k. 156 -157,

przesłuchanie w charakterze strony pozwanej S. O. - k. 158 - 159.

J. M. zdecydował się głosować przeciwko powyższej uchwale, uznając, że zarządca zawyżył koszty CO, w związku z czym właściciele lokalu nr (...) zostali nimi obciążeni. Przedstawił on na zebraniu swoje argumenty przeciwko uchwale i wniósł o wyjaśnienie kwestii rozliczenia powyższych kosztów. Także powódka wносиła zastrzeżenie co do rozliczenia kosztów energii cieplnej, w tym co do stawki 136zł za 1 GJ. Nadto trzech spośród obecnych na zebraniu właścicieli lokali także chciało uzyskać od zarządcy wyjaśnienie w tym zakresie. W związku z powyższymi uwagami zaproponowano ponowne odczytanie liczników i sporządzenie rozliczenia tych kosztów za 2 lata.

Dowód: zeznania świadka J. M. - k. 153 - 155,

przesłuchanie powódki K. P. - k. 156 -157.

Zarządca nieruchomości S. O. zaproponował, że jego pracownicy wejdą do mieszkań, dokonają odczytów i wówczas sporządzone zostanie ww rozliczenie. Rozliczenie kosztów przedłożone właścicielom oparto bowiem częściowo na informacjach dotyczących stanu liczników, przekazanych zarządcy, a częściowo na odczytach dokonanych przez jego pracowników. W oparciu o te dane wyliczono stawkę za 1 GJ.

Do głosowania nad uchwałą nr (...) przystąpiono po złożeniu przez zarządcę powyższych wyjaśnień.

Dowód: protokół z dnia 13.02.2013r. zebrania ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - k. 37 - 39,

przesłuchanie w charakterze strony pozwanej S. O. - k. 158 - 159.

W sprawozdaniu za 2012r. wskazano, że w ramach obowiązków zarządcy: prowadzono księgowość umożliwiającą rozliczenie tak strony pozwanej, jak i poszczególnych właścicieli, rozliczono koszty za media komunalne (zimną wodę i ścieki oraz śmieci), zapewniono obsługę z zakresie prac konserwacyjnej, usług porządkowych oraz w przypadku wystąpienia awarii, zapewniono dostawę i odbiór mediów komunalnych i przygotowano plan gospodarczo - finansowy. Podano, jakie umowy zostały zawarte w imieniu strony pozwanej i jakie prace wykonano na nieruchomości. Sporządzono nadto sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za 2012r. według stanu na dzień 31.12.2012r, wskazując, iż ogółem przychody wynosiły 167055zł 37gr, a koszty 165921zł 33gr, w tym koszty podgrzania wody 16816zł 36gr, koszty opłaty zmiennej z tytułu CO 28271zł 06gr oraz koszty opłaty stałej CO 21865zł 92gr. Sprawozdanie to zostało podpisane przez zarządcę S. O..

Dowód: odpis sprawozdania finansowego za rok 2012 - k. 7,

odpis sprawozdania z działalności w 2012r. zarządcy pozwanej Wspólnoty - k. 8.

Zawiadomienia o terminie powyższego zebrania wraz z rozliczeniem kosztów były doręczane bezpośrednio właścicielom lokali przez pracownika zarządcy G. D. na ok. 10 dni przed planowanym terminem zebrania. W ten sposób bezpośrednio o zebraniu zawiadomiono właścicieli 30 samodzielnych lokali mieszkalnych z 48 lokali, znajdujących się w ww budynku. G. D. wywiesił także na klatkach budynku zawiadomienie o terminie zebrania na około 1 tydzień przed jego datą.

Dowód: potwierdzenie otrzymania dokumentów: rozliczenia oraz zawiadomienia o zebraniu w dniu 13.02.2013r. - k. 32 - 33,

zeznania świadka G. D. - k. 155,

przesłuchanie w charakterze strony pozwanej S. O. - k. 158 - 159.

Następnie w dniach 5.02.2012r. i 6.02.2013r. skierowano do 18 właścicieli lokali, w tym do powódki, zawiadomienie o zebraniu, które miało się odbyć w dniu 13 lutego 2014r. W zawiadomieniu wskazano, iż na zebraniu zostanie przedstawione sprawozdanie za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. oraz odbędzie się głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia tego sprawozdania i udzielenia zarządcy absolutorium za okres objęty sprawozdaniem, nadto miały zostać przedstawione także projekty innych uchwał. Do zawiadomienia dołączono m.in. projekt uchwały w sprawie przyjęcia ww sprawozdania finansowego oraz udzielenia zarządcy absolutorium, projekt uchwały w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności zarządcy oraz rozliczenie kosztów z dnia 5.02.2013r. wraz z rozliczeniem liczników.

Dowód: zawiadomienie o zebraniu z dnia 05.02.2012r. z załącznikami i kserokopią koperty, w której nadano przesyłkę - k. 5 - 14,

potwierdzenie otrzymania dokumentów: rozliczenia oraz zawiadomienia o zebraniu w dniu 13.02.2013r. - k. 32 - 33,

potwierdzenie nadania zawiadomień o zebraniu - k. 129 - 130,

zeznania świadka G. D. - k. 155.

W powyższym rozliczeniu kosztów, do których uiszczania jako właścicielka lokalu nr (...) w ww budynku, zobowiązana była powódka K. P., podano, iż z tytułu rozliczenia liczników powódka zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz strony pozwanej kwoty 1700zł 01gr, wskazując przy tym, iż stan zadłużenia powódki z tytułu ww kosztów przez rozliczeniem wynosił 4285zł 89gr, a zatem po rozliczeniu wzrósł on do kwoty 5972zł 97gr. Rozliczając koszty podgrzania wody i CO przyjęto stawkę 136zł 24gr za 1 GJ.

Dowód: rozliczenie kosztów sporządzone dnia 5.02.2013r. - k. 9,

rozliczenie liczników na dzień 5.02.2013r. - k. 10.

Przesyłkę, którą skierowano do powódki zawiadomienie o zebraniu wraz z ww dokumentami awizowano dnia 12.02.2013r.

Dowód: kserokopia koperty, w której nadano przesyłkę - k. 13 - 14.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa z tytułu opłat za dostawę energii cieplnej zobowiązana była do zapłaty na rzecz Zespołu (...) S.A. następujących kwot: 5929zł 74gr za I 2012r, 8330zł 42gr za II 2012r, 6479zł 98gr za III 2012r, 10657zł 29gr za IV i V 2012r, 4761zł 44gr za VI i VII 2012r, 4452zł 42gr za VIII 2012r, 4286zł 59gr za IX 2012r, 6799zł za X 2012r, 7368zł 59gr za XI 2012r, 6451zł 39gr za XII 2012r.

Nadto strona pozwana zobowiązana została do uiszczenia tytułem odsetek za opóźnienie w płatności ww kwot łącznie 174zł 99gr.

Dowód: faktury za I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI i XII 2012r. - k. 229 - 239,

nota odsetkowa z dnia 17.05.2012r. - k. 236.

W zestawieniu podziału kosztów na opłatę zmienną i stałą zarządca uwzględnił także koszty uszczelnienia w związku z awarią CO w kwocie 194zł 40gr oraz korektę rozliczenia ciepłomierza w kwocie 1067zł 09gr.

Dowód: Podział kosztów na opłatę zmienną i stałą w 2012r. - k. 143.

Po zebraniu w dniu 13.02.2013r, część właścicieli spotkała się w piwnicy budynku celem omówienia kwestii przedłożonych im rozliczeń. Powódka stwierdziła bowiem, że nieprawidłowo rozliczono ciepło, zawyżając stawki za 1 GJ oraz nie dokonano odczytów liczników ciepła w większości lokali. W dniu 6.03.2013r. doręczono zarządcy strony pozwanej pismo z dnia 1.03.2013r. skierowane do niego przez właścicieli 9 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...), w tym przez powódkę. W piśmie tym stwierdzili oni, iż przedstawione w dniu 13.02.2013r. rozliczenie zużycia mediów oraz innych kosztów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012r wskazuje na liczne nieprawidłowości, w tym stawki za jednostkę ciepła są niezgodne ze stawkami wskazanymi przez (...) S.A. na fakturach. Zarzucili, że ciepło było nieprawidłowo rozliczane przez okres 4 lat i nie zaproponowano Wspólnocie regulaminu, według którego dokonywano by tych rozliczeń. Podnieśli, że zarządca nie dopilnował obowiązku wyegzekwowania odczytów liczników. Nadto właściciele ci stwierdzili, że zarządca nie dociekał przyczyn olbrzymiej straty ciepła na budynku i nie zauważył, że certyfikat cieplny dla obiektu zawiera liczne nieprawidłowości, a członkowie Wspólnoty działając w nieświadomości co roku akceptowali przedstawiane im rozliczenia i sprawozdania finansowe.

Dowód: pismo z dnia 01.03.2013r. - k. 18 - 20,

zeznania świadka J. M. - k. 154,

przesłuchanie powódki K. P. - k. 156 -157.

Poza powódką i właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), wszystkim innym właścicielom lokali, którzy podpisali pismo, pracownik zarządcy doręczył osobiście przed zebraniem zawiadomienie o nim wraz z ww rozliczeniem kosztów. Poza powódką wszyscy oni głosowali za przyjęciem uchwały nr (...) a przeciwko jej przyjęciu głosował na zebraniu jedynie pełnomocnik właścicieli ww lokalu mieszkalnego nr (...) J. M., przy czym dwóch z właścicieli głosowało za uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Dowód: pismo z dnia 01.03.2013r. - k. 18 - 20,

potwierdzenie otrzymania dokumentów: rozliczenia oraz zawiadomienia o zebraniu w dniu 13.02.2013r. - k. 32 - 33,

karty do głosowania - k. 40 - 70,

lista obecności właścicieli na zebraniu w dniu 13.02.2013r. - k. 127 - 128,

Pismem z dnia 8.03.2013r. powódka zwróciła się do zarządcy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o przekazanie jej dokumentów dotyczących m.in. rozliczeń wpłacanych przez nią zaliczek, odczytów ciepłomierzy i kopii faktur (...) S.A. za okres od III 2009r. do XII 2013r.

Dowód: pismo powódki z dnia 8.03.2013r. - k. 17.

W wyniku zastrzeżeń co do wcześniejszego rozliczenia opłat za CO i podgrzanie wody zarządca przeprowadził odczyty liczników (w 42 mieszkaniach) i sporządził projekt rozliczenia ww kosztów. W projekcie tym przedstawionym części właścicieli lokali, w tym powódce, wskazał on, iż koszt opłaty zmiennej w 2012r. wynosił 43596zł 51gr, zaś opłaty stałej w tym roku to 23356zł 83gr. Poinformował, iż nie dokonano jeszcze odczytów w 6 mieszkaniach. W projekcie wskazano nadto, że cena 1m³ podgrzania wody to 14,97zł, stawka opłaty stałej to 0,66 za 1m², a cena 1 GJ to 61zł 88gr.

W związku z przeprowadzaną wymianą liczników zarządca dokona łącznie rozliczenia ww kosztów za lata 2012 i 2013. Zdemontowane liczniki zostały przy tym zabezpieczone przez zarządcę w związku z podejrzeniem, iż w niektórych lokalach mogło dojść do manipulowania nimi.

Dowód: propozycja rozliczenia CO i podgrzania wody za okres od 1.01.2011r. do 31.03.2013r. - k. 141,

przesłuchanie w charakterze strony pozwanej S. O. - k. 158 - 159.

Powódka K. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział w wysokości 2,8% w prawie współwłasności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...).

Dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) - k. 15 -16.

Od 3.12.2009r. zarządza ww nieruchomością wspólną S. O., prowadzący działalność gospodarczą po nazwą (...).

Dowód: umowa ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego i umowa sprzedaży z dnia 3.12.2009r. - k. 94 - 103.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dokumentach, złożonych przez strony. Nadto Sąd uznał za wiarygodne tak zeznania świadków J. M., G. D., D. G. (2), H. G. (2), jak i przesłuchanie stron, były one w zasadzie spójne i konsekwentne, a zatem w ocenie Sądu wiarygodne.

Jak wynika z protokołu z podliczenia głosów nad zaskarżonymi uchwałami zbieranie głosów zakończono w dniu 25 lutego 2013r. Skoro zaś pozew w niniejszej sprawie wniesiono dnia 26 marca 2013r, to należało przyjąć, iż powództwo wytoczono w terminie wskazanym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązany był składać właścicielom lokali roczne sprawozdania ze swej działalności. Przyjmuje się, iż przy składaniu corocznych sprawozdań zarządu, czy zarządcy wspólnot mieszkaniowych nie obowiązuje formalizm. Sprawozdanie zarządcy zostało przedstawione na zebraniu właścicieli pozwanej wspólnoty w dniu 13.02.2013r, przy czym na zebraniu przeciwko przyjęciu uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia tego sprawozdania i udzielenia zarządcy absolutorium głosował jedynie J. M.. Głosowanie to kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów, zgodnie z art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali. Zakończono go w dniu 25.02.2013r. i żaden z głosujących poza J. M. nie głosował przeciwko uchwale.

Powódka zarzuciła jednak, iż nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania właścicieli lokali, a tym samym, iż naruszono art. 32 ustawy o własności lokali. Wprawdzie niezgodność uchwały z przepisami prawa, o której stanowi w art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu naruszenia przepisów dotyczących postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały, jednak zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały jedynie wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.10.2002r, IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Z zebranego materiału dowodowego wynika, iż przesyłkę zawierającą zawiadomienie o terminie zebrania przesłano powódce w dniu 6.02.2013r, a awizowano ją dopiero w dniu 12.02.2013. i ten dzień w myśl art. 61§1 kc należy uznać za datę zawiadomienia jej o zebraniu. Jednak jak ustalono właściciele 30 samodzielnych lokali mieszkalnych z 48 lokali, znajdujących się w ww budynku, zostali zawiadomionych o zebraniu w terminie wskazanym w art. 32 ust. 1 powołanej ustawy. Nadto pracownik zarządcy G. D. wywiesił także na klatkach budynku zawiadomienie o zebraniu na około tydzień przed jego datą. Przyjmuje się zaś za prawidłowe w świetle art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali także zawiadomienie pisemne, umieszczone w ogólnie dostępnym miejscu w budynku np. przy wejściu do klatek schodowych. Z tej przyczyny uznać należało, iż właściciele lokali zostali prawidłowo zawiadomieni o dacie i miejscu zebrania, choć listy polecane skierowane do 18 spośród właścicieli przesłano z naruszenie 7 - dniowego terminu wskazanego w powołanym przepisie.

Dodatkowo należy wskazać, iż poddanie uchwał głosowaniu w trybie mieszanym w istocie stwarza możliwość usunięcia uchybień w zakresie powiadomienia o zebraniu. Umożliwienie właścicielom, którzy nie byli obecni na

zebraniu oddania głosu z reguły wykluczy możliwość postawienia zarzutu, iż nieobecność członka wspólnoty mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.10.2002r, IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Nawet jednak, gdyby uznać, iż część właścicieli nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania, to powódka nie wykazała, iż to uchybienie mogło mieć wpływ na treść uchwały. Po pierwsze uchwałę poddano pod głosowanie nie tylko na zebraniu, ale i w drodze indywidualnego zbierania głosów i żaden z właścicieli lokali, który oddał głos już po terminie zebrania, nie głosował przeciwko zaskarżonym uchwałom. Po wtóre powódka obecna na zebraniu sama oddała głos za drugą z zaskarżonych uchwał, wskazując w trakcie przesłuchania, że „stawki wskazane w tej uchwale były niższe niż za poprzedni rok i wydawały się (jej) rozsądne”. Po trzecie na zebraniu zarządca złożył sprawozdanie z zarządu, wskazał na trudności z odczytami liczników ciepła i zaproponował ponowne przeprowadzenie ich odczytów oraz zweryfikowanie rozliczenia kosztów, a po złożeniu tych wyjaśnień wszyscy obecni na zebraniu właściciele poza powódką i J. M. głosowali za podjęciem uchwały.

Okoliczności te pozwalają przyjąć, iż nawet gdyby pracownik zarządcy pozostałym 18 właścicielom lokali doręczył osobiście zawiadomienia o zebraniu na 7 dni przed jego terminem, to i tak nie miałyby to wpływu na wynik głosowania.

W pozwie powódka zarzuciła nadto, iż znaczna część członków Wspólnoty kwestionowała rozliczenie dokonane przez zarządcę w zakresie opłat za energię cieplną. Zarzuciła, że energia ta rozliczana była w sposób dowolny i sprzecznie z otrzymanymi od dostawcy cenami jednostkowymi za 1 GJ. Powódka w toku postępowania zakwestionowała zatem w istocie sposób przeprowadzonego przed zebraniem już w 2013r. sposobu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej, a kwestia ta nie była przedmiotem sprawozdania finansowego. W sprawozdaniu tym wbrew twierdzeniom powódki prawidłowo wskazano wysokość kosztów dostawy energii cieplnej na łączną kwotę 66 953zł 34gr (tj. koszty podgrzania wody 16816zł 36gr, koszty opłaty zmiennej z tytułu CO 28271zł 06gr oraz koszty opłaty stałej CO 21865zł 92gr). Kwota ta obejmuje bowiem koszty wskazane w przedłożonych fakturach wystawionych przez (...) S.A.(6516zł 34gr), odsetki za opóźnienie w płatności tych kwot (łącznie 174zł 99gr), koszty uszczelnienia w związku z awarią CO w kwocie 194zł 40gr oraz korektę rozliczenia ciepłomierza w wysokości 1067zł 09gr. Należy mieć na względzie, że powódka w niniejszym procesie w istocie kwestionuje wysokość przyjętego w rozliczeniu kosztu 1 GJ, a zatem sposób przeprowadzonego rozliczenia. Wprawdzie rozliczenie to dotyczyło okresu od 1.01.2012r. do 31.12.2012r, jednak zostało przeprowadzone już w 2013r. i nie było objęte sprawozdaniem. W sprawozdaniu finansowym wskazano zaś rzeczywiste kwoty w zakresie kosztów dostawy energii cieplnej. Także ze złożonej później propozycji rozliczenia wynika kwota 66953zł 34gr tych kosztów (43596zł 51gr + 23356zł 83gr). Należy podkreślić, że przyjęcie sprawozdania finansowego za 2012r. nie oznacza, iż powódka jest zobowiązana do uiszczenia stronie pozwanej z tytułu kosztów dostawy energii cieplnej kwoty wskazanej w rozliczeniu z dnia 5.02.2013r, nie oznacza także, iż prawidłowa była przyjęta w rozliczeniu stawka 1 GJ. Stawka ta wynika bowiem z przyjętego przez zarządcę sposobu rozliczenia tych kosztów. Zarządca zaś powinien dokonać rozliczenia w sposób odpowiadający faktycznemu zużyciu tej energii, w sytuacji, gdy w lokalach zamontowane były ciepłomierze. O ile zatem dojdzie do sporu sądowego pomiędzy stronami w zakresie kwot należnych od powódki z powyższego tytułu, to wyrok oddalający powództwo w niniejszej sprawie nie będzie miał mocy prejudykatu odnośnie zobowiązania powódki względem strony pozwanej w zakresie kosztów dostawy energii cieplnej za 2012r.

Powódka zarzuciła także, że za godzącą w jej interesy uznać należy uchwałę nr (...), ustalającą w oparciu o nieprawidłowo wyliczone prognozy stawkę zaliczki na poczet opłaty zmiennej za CO. Uchwała ta nadto - według powódki - narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powódka jednak głosowała za przyjęciem tej uchwały, uznając, iż stawki te nie są wygórowane. Wskazać należy, iż w zakresie dostawy energii cieplnej przyjęta stawka ma jedynie na celu ustalenie zaliczki na poczet tych kosztów, które ostatecznie obliczone zostaną zgodnie z faktycznym zużyciem. Wydanie zatem wyroku oddalającego powództwo w niniejszym procesie nie oznacza, że powódka za rok 2013 zobowiązana jest do uiszczenia z tytułu energii cieplnej kwot ustalonych według stawki wskazanej w zaskarżonej uchwale. Uiszczenie zaliczek umożliwia wspólnocie mieszkaniowej bieżące pokrywanie kosztów mediów, należnych dostawcą, jednak ostateczne ich rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Wskazane zaś przez zarządcę stawki ustalono zaliczkowo, obliczając je w stosunku do kosztów dostawy energii cieplnej prawidłowo wskazanych w sprawozdaniu finansowym.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż powódka nie wykazała, by zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa, naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały jej interesy, a zatem by dotknięte były taką wadliwością, która w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali czyniłaby zasadnym powództwo o ich uchylenie.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc. Na zasądzoną kwotę 197zł kosztów procesu, składa się: 180zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd przyjął przy tym, iż w razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi stawka minimalna, wskazana w § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2009r, III CZP 40/09, OSNC 2010/2/26).