

Sygn. akt: I C 134/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Żaneta Bloma – Wojciechowska
Protokolant:	Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa H. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwał

1. umarza postępowanie w zakresie uchylenia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) G.;
2. w pozostałym zakresie oddała powództwo;
3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach adwokatowi J. F. kwotę 221,40 (dwieście dwadzieścia jeden i 40/100) złotych w tym podatek VAT w kwocie 41,40 (czterdzieści jeden i 40/100) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powódce z urzędu;
4. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego.

SSR del. Żaneta Bloma-Wojciechowska

I C 134/15

## UZASADNIENIE

W dniu 3 czerwca 2015 roku powódka H. Ż. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ulicy (...) z powództwem o uchylenie uchwał nr (...) (...), (...), (...) podjętych na zebraniu w dniu 9 kwietnia 2015 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 24 kwietnia 2015 roku. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu i świadczą o nieprawidłowej pracy zarządu doprowadzającej do naruszania obowiązujących przepisów.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż powódka na zasadzie art. 6 k.c. w żaden sposób nie wykazała, ażeby niniejsze uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów na zebraniu rocznym w dniu 9 kwietnia 2015 roku oraz w głosowaniu przeprowadzonym w drodze indywidualnego zbierania

głosów. Uchwały nie są niezgodne z przepisami prawa i nie naruszają zasad zarządzania nieruchomością wspólną a tym samym nie naruszają interesów powódki.

W zakresie uchwały nr (...) roku dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2014 i udzielenia absolutorium podała, że zgodnie z art. 29 ustawy zarząd wspólnoty prowadzi ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone prawidłowo i nie było obciążone nieprawidłowościami. Sprawozdanie zawiera informacje o nadpłatach i niedopłatach, informacje o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym, stanie rozrachunków z odbiorcami i dostawcami. W sprawie wymiany kaloryfera wspólnota dokonała jego wymiany w lokalu (...) postępując zgodnie z § 2 regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania lokali, który stanowi, że wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania w lokalu bez względu na rodzaj prawa do lokalu są zaliczane do nieruchomości wspólnej. W kwestii wynagrodzenia zarządu to jego ustalanie należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i jest ustalane w drodze uchwały a następnie umowy zlecenia podpisują z członkami zarządu wybrani w drodze uchwały członkowie wspólnoty. Argumentowała, że do prawidłowego funkcjonowania wspólnoty niezbędne są urządzenia : drukarka, ksero, telefony dla członków zarządu i dla konserwatora oraz prenumerata czasopism branżowych: Administrator, Wspólnota Mieszkaniowa oraz Doradca Prawny. Wskazała, że częstotliwość przeglądów technicznych, instalacji elektrycznej i piorunochronowej i gazowej przeprowadzana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowo wyjaśniła, że utrzymanie porządku to nie tylko wynagrodzenie sprzątaczk i konserwatora ale również wydatki poniesione na zakup środków czystości, paliwa do kosiarki, przycinka drzew, deratyzacja i dezynsekcja piwnic budynku. Podała również, że zmiana firmy konserwującej urządzenia dźwigowe nastąpiła z zachowaniem trybu przewidzianego w umowie. Przyczyną rozwiązania umowy z firmą (...) było niewykonanie przeglądów konserwacyjno- naprawczych.

W zakresie uchwały nr (...) dotyczącej zmiany sposobu rozliczania wody budynkowej-koszty dzielone po równo na każde mieszkanie, to była wynikiem woli większości a w okresie wcześniejszym wspólnota wdrażała w tym zakresie różne rozwiązania w drodze uchwał wspólnoty.

Zaskarżona uchwała nr (...) dotycząca przyjęcia regulaminu rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów podgrzania wody, przewiduje obowiązek właściciela lokalu w zakresie legalizacji wodomierzy znajdujących się w lokalach co jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Natomiast uchwała nr (...) dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego. Twierdzenie powódki, że zarząd nie stosuje się do obowiązujących przepisów i obowiązujących procedur nie zostało poparte żadnymi konkretnymi dowodami.

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016 roku pełnomocnik powódki wskazał, że zaskarżone uchwały nr (...) (...), (...), (...) powinny być uchylone z uwagi na naruszanie słusznego interesu strony powodowej i niezgodność z przepisami. Podał, że strona powodowa nie kwestionuje tych uchwał pod względem formalnym.

W piśmie przygotowawczym z dnia 21 stycznia 2016 roku k.59 i 14 marca 2016 roku k.123 powódka wskazała, że analiza przedmiotowych uchwał wskazuje na naruszenie przepisów ustawy o własności lokali: art.12 ust 2, art. 13 ust1, art. 14, art. 22ust2, art. 22 ust3 pkt 2, pkt8, art.27, art.29 ust1, art.30 ust1 pkt 2. Podała, że uchwała nr (...) nierzetelnie wykazuje koszty zarządu nieruchomością wspólną i błędnie obliczono koszty konserwacji i drobnych napraw. W informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2014 wykazano wydatki na konserwację i drobne naprawy na kwotę 23.273,31 zł podczas gdy w sprawozdaniu wyliczono te koszty na kwotę 24.097,71 zł . Jest to niespójność między tymi dokumentami. Nadto w sprawozdaniu w pkt B II utrzymanie porządku i czystości wskazano kwotę 2282,46 zł a w tej samej tabeli w punkcie 4 wykazano koszty obsługi na kwotę 24.525,14 zł. W ocenie powódki obsługa to właśnie utrzymanie porządku a zatem ten sam zakres czynności liczony jest podwójnie. Uchwała nr (...) przewiduje rozliczenie różnic pomiędzy zaworem głównym a sumą liczników z lokali po równo na każde mieszkanie. Jest to niesprawiedliwe dla powódki, która w gospodarstwie jednoosobowym zużywa o wiele mniej wody niż gospodarstwo czteroosobowe. Prawidłowy sposób rozliczenia powinien opierać się na proporcjonalnym udziale każdego właściciela w powyższych kosztach w stosunku do zużytej wody. Natomiast zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2015 nastąpiło pomimo

rażących błędów w sprawozdaniu z działalności za rok 2014. Podała również w wątpliwość twierdzenie pozwanej zgodnie z którym w pozwanej wspólnocie jest 87 lokali powołując się na ustalenia ze sprawy I Ns 1287/15 toczącej się przed Sądem Rejonowym gdzie ustalono, że właścicielami mieszkań oprócz powódki jest 115 osób.

W piśmie przygotowawczym z dnia 25 marca 2016 roku k. 137 pozwana ustosunkowała się do wszystkich zarzutów strony powodowej .

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowisko.

W piśmie przygotowawczym z dnia 26 kwietnia 2016 roku powódka cofnęła powództwo w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) W piśmie z dnia 9 maja 2016 roku pozwana wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie powództwa i wniosła o zasądzenie kosztów procesu w tym zakresie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego część nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...).Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem , w którym wyodrębniono lokale mieszkalne. Ich właściciele z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową. W skład wspólnoty wchodzi 87 lokali w tym siedem stanowiących własność (...) spółki akcyjnej, 79 stanowiących własność innych członków wspólnoty oraz jeden lokal niewyodrębniony.

/ dowód wykaz lokali( k.155-158)/

Uchwały (...), (...), (...), (...) zostały podjęte wymaganą większością głosów na zebraniu rocznym w dniu 9 kwietnia 2015 roku oraz w głosowaniu przeprowadzonym w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 24 kwietnia 2015 roku. Powódka w ustawowym terminie wystąpiła do Sądu z powództwem o uchylene uchwał.

/okoliczność bezsporna, uchwały( k.93-104)/

Uchwała nr (...) roku dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok 2014 i udzielenia absolutorium, jej załącznikiem było sprawozdanie finansowe oraz istniała informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2014. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałami w wysokości 0,7216. W trakcie zebrania była możliwość dyskusji nad sprawozdaniem a członkowie mieli możliwości zadawania pytań. Sprawozdanie opracowano według wzoru, który uwzględniał przepisy ustawy o rachunkowości, było przejrzyste i czytelne. Składało się z dwóch części : finansowej analizy oraz części opisowej. Finansowa część zawierała rachunek zysków i strat, bilans uwzględniający przychody i rozchody na rachunku bankowym , rozliczenie zaliczek, koszty zarządu nieruchomością wspólną , wpływy na fundusz remontowy i gospodarkę funduszem remontowym. W informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2014 wykazano wydatki na konserwację i drobne naprawy na kwotę 23.273,31 zł podczas gdy w sprawozdaniu wyliczono te koszty na kwotę 24.097,71 zł. Katalog przedstawiony w informacji nie był wyczerpujący i dlatego kwota ta była niższa do kwoty zawartej w sprawozdaniu. Wszystkie koszty objęte są fakturami i rachunkami znajdującymi się w posiadaniu wspólnoty do wglądu dla każdego członka wspólnoty. Pozycja „utrzymanie porządku i czystości” obejmuje materiały, środki czystości, koszty paliwa do kosiarki, przycinka drzew, deratyzację i dezynsekcję piwnic budynku. Natomiast koszty w wysokości 25.525,14 zł to wynagrodzenia pracowników obsługi: osoby sprzątającej i konserwatora. Ustalanie wynagrodzeń członków zarządu należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i jest ustalane w drodze uchwały a następnie umowy zlecenia podpisują z członkami zarządu wybrani w drodze uchwały członkowie wspólnoty. W kosztach funkcjonowania wspólnoty są urządzenia :drukarka, ksero, telefony dla członków zarządu i dla konserwatora i ich konserwacja oraz prenumerata czasopism branżowych : Administrator, Wspólnota Mieszkaniowa oraz Doradca Prawny. Częstotliwość przeglądów technicznych, instalacji elektrycznej i piorunochronowej i gazowej przeprowadzana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Członkowie zarządu czynią starania porównując oferty aby koszt tych przeglądów był niski. W przypadku nienależytego wykonywania umów wspólnota wypowiedza umowy i nawiązuje nowe tak jak w przypadku konserwatora wind. Przyczyną rozwiązania umowy z firmą (...) było niewykonanie przeglądów konserwacyjno- naprawczych. Wymiana kaloryfera w lokalu (...) uwzględniona w kosztach nastąpiła zgodnie z § 2 regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania

lokali, który stanowi, że wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania w lokalu bez względu na rodzaj prawa do lokalu są zaliczane do nieruchomości wspólnej. Uchwała wprowadzająca ten regulamin nie została zaskarżona.

/ dowód uchwała (k.93-95), sprawozdania (k. 94 – 95) przesłuchanie stron zapis audio-video (k.170), pismo z dnia 19 stycznia 2016 roku (k. 62 - 63), uchwała (k. 64), ogłoszenie (k. 65 – 70), zestawienie (k. 71 – 72), pismo z dnia 21 lipca 2014 roku (k. 73), pismo z dnia 9 września 2015 roku (k. 74), zestawienie (k. 75 – 55), rozliczenie (k. 78 – 85), zestawienie (k. 86 – 87), pismo z dnia 15 września 2014 roku (k. 88 – 90)/

Uchwała nr (...) dotyczyła zmiany sposobu rozliczania wody budynkowej – poprzez dzielenie kosztów po równo na każde mieszkanie. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałami w wysokości 0,6929. Woda budynkowa to rozbieżności w bilansie wody w nieruchomości-różnica wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych odbiorców. Termin woda budynkowa został wprowadzony uchwałą nr (...) W okresie poprzedzającym we wspólnocie rozliczano koszty wody budynkowej według proporcjonalnego zużycia wody w lokalu – uchwała (...), następnie według ułamka udziału w częściach wspólnych-uchwała (...)

/ dowód uchwała (k.96), uchwały (k. 132) przesłuchanie stron zapis audio-video(k.170) /

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia regulaminu rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów podgrzania wody w lokalach użytkowych i mieszkalnych. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałami w wysokości 0,7061. W § 5 ust 3 wspólnota uregulowała zasadę, że odbiorca zobowiązany jest do dokonania ponownej legalizacji po upływie okresu ważności legalizacji bez wezwania zarządu.

/ dowód uchwała (k.97), regulamin rozliczania zużycia zimnej wody (k. 99 – 103), przesłuchanie stron zapis audio-video (k.170) /

Sąd ustalił powyższe okoliczności faktyczne w oparciu o spójne i w pełni przekonujące wskazane wyżej dowody, a w szczególności dokumenty urzędowe, sporządzone przez uprawnione organy w granicach ich kompetencji, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły także niekwestionowane dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Sąd dopuścił dowód z dokumentów urzędowych i prywatnych, które nie zostały zakwestionowane w trybie art. 252 k.p.c i 253 k.p.c. Dowody te nie wzbudziły żadnej wątpliwości Sądu.

Sąd natomiast oddalił wnioski o dopuszczenie dowodów z zestawienia (k. 7) jako niepoświadczonych za zgodność kserokopii nie stanowiących dokumentów. Podkreślenia wymaga, iż dla uznania kserokopii za dokument prywatny, świadczący o istnieniu oryginału o odwzorowanej w niej treści, niezbędne jest oświadczenie o istnieniu dokumentu o treści i formie odwzorowanej kserokopią. Takim oświadczeniem jest umieszczone na kserokopii i zaopatrzone podpisem poświadczenie zgodności kserokopii z oryginałem. Dopiero wtedy można uznać kserokopię za dokument prywatny, świadczący o istnieniu oryginału o treści i formie w niej odwzorowanej. Natomiast bez wspomnianego poświadczenia kserokopia nie może być uznana za dokument ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 maja 2014r., sygn. I ACa 80/14, LEX nr 1477022). Informacja złożona na rozprawie k. 162-163 stanowiła okoliczność bezsporną- oświadczenie k.168.

Na walor wiarygodności zasługiwał dowód z przesłuchania stron. Zeznania korespondowały z danymi wynikającymi z dokumentów. Wniosek o przesłuchanie świadka J. N. został cofnięty przez stronę pozwaną.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie uchylenia zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwał powódka konstruowała w oparciu o art.25 ust.1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali ( tekst jedn. Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz.903 z późn. zm. ), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową

właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ciężar udowodnienia wymienionych przesłanek spoczywa na stronie powodowej.

Pełnomocnik powódki argumentował, że zaskarżone uchwały nr (...) (...), (...), (...) powinny być uchylone z uwagi na naruszenie słusznego interesu strony powodowej i niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali: art.12 ust 2, art. 13 ust1, art. 14, art.22 ust2, art.22 ust 3 pkt 2, pkt 8, art.27, art.29 ust 1 ,art.30 ust1 pkt 2. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała ,że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu i świadczą o nieprawidłowej pracy zarządu doprowadzającej do naruszania obowiązujących przepisów.

W myśl art.25 ust.1a powołanej ustawy powództwo, o którym mowa w przytoczonym ust.1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wystąpienie przez powódkę z pozwem o uchylenie nastąpiło w terminie co nie było w sprawie okolicznością sporną.

Zaskarżone uchwały nr (...), (...), (...), (...) nie są niezgodne z powołanymi przez powódkę przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali , nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie naruszają interesów powódki. Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w ustawie. Stosownie do art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania i tak było w rozpoznawanej sprawie.

Żadna z uchwał nie narusza zasad prawidłowego zarządu albowiem nie prowadzi do zaniechania czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym i nie prowadzi do wstrzymania się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Żadna z uchwał nie jest niekorzystna z gospodarczego punktu widzenia. Żadna z uchwał nie jest również niegodna z prawem mając na względzie treść uchwał ale również wadliwość postępowania prowadzącego do podjęcia uchwał. Należy podkreślić ,że przepisy z ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. W sytuacji, kiedy za uchwałami głosowała zdecydowana większość współwłaścicieli nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że omawiane uchybienia proceduralne miały wpływ na treść uchwały (wyrok s.apel. 2006.12.13w Poznaniu LEX nr 271385)

Analizując uchwałę nr (...) roku dotyczącą zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia absolutorium wraz z załącznikiem-sprawozdanie finansowe należy stwierdzić, że jest ona zgodna z przepisami. Według przeważającego nurtu orzeczniczego zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy sporządzaniu sprawozdania rocznego ma obowiązek stosowania wymogów nałożonych w art. 45 ustawy o rachunkowości. Treść sprawozdania powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali, co umożliwi im kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę do udzielenia absolutorium. Sprawozdanie winno składać się z dwóch części opisowej (opis działań podejmowanych przez zarząd) oraz finansowej(analiza planu gospodarczego) Część finansowa spełnia podstawową funkcję informacyjną co do rzeczywistych kosztów poniesionych na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe składa się z:

1)bilansu;

2)rachunku zysków i strat;

3)informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wskazane wyżej warunki spełnia sprawozdanie przedstawione przez pozwaną. Finansowa część zawierała rachunek zysków i strat, bilans uwzględniający przychody i rozchody na rachunku bankowym, rozliczenie zaliczek, koszty zarządu nieruchomością wspólną, wpływy na fundusz remontowy i gospodarke funduszem remontowym. W informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2014 wykazano wydatki na konserwację i drobne naprawy na kwotę 23.273,31 zł podczas gdy w sprawozdaniu wyliczono te koszty na kwotę 24.097,71 zł. Katalog przedstawiony w informacji nie był wyczerpujący i dlatego kwota ta była niższa do kwoty zawartej w sprawozdaniu. W sprawozdaniu nie są dublowane w różnych pozycjach te same koszty. Pozycja „utrzymanie porządku i czystości” obejmuje materiały, środki czystości, koszty paliwa do kosiarki, przycinka drzew, deratyzacja i dezynsekcja piwnic budynku. Natomiast koszty w wysokości 25.525,14 zł to wynagrodzenia pracowników obsługi: osoby sprzątajacej i konserwatora. Uchwała ta również nie narusza zasad prawidłowego zarządu albowiem nie prowadzi do zaniechania czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym i nie prowadzi do wstrzymania się od ponoszenia niezbędnych kosztów. W kosztach funkcjonowania wspólnoty są urządzenia: drukarka, ksero, telefony dla członków zarządu i dla konserwatora i ich konserwacja oraz prenumerata czasopism branżowych: Administrator, Wspólnota Mieszkaniowa oraz Doradca Prawny a koszty te mają charakter racjonalny. Wynagrodzenia członków zarządu są ustalane nie dowolnie ale w drodze uchwały. Natomiast wymiana kaloryfera w lokalu (...) uwzględniona w kosztach nastąpiła zgodnie z § 2 regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania lokali, który stanowi, że wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania w lokalu bez względu na rodzaj prawa do lokalu są zaliczane do nieruchomości wspólnej.

Uchwała nie narusza również uzasadnionego interesu powódki. Na uwagę zasługuje to, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ustawy. Naruszenie bowiem interesu stanowi kategorią obiektywną ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zarzuty powódki nie znalazły potwierdzenia, są niezasadne a część z nich np. koszty funkcjonowania (ksero, drukarka, zakup prasy) czy też zmiana niewłaściwie działającego podmiotu wykonujacego konserwację wind jest nieracjonalna. Wszystkie koszty wyszczególnione w sprawozdaniu objęte są fakturami i rachunkami znajdującymi się w posiadaniu wspólnoty do wglądu dla każdego członka wspólnoty. Oznacza to, że sprawozdanie jest przejrzyste a pozwana stwarza mechanizm jego weryfikacji.

Analizując uchwałę nr (...) dotyczącą zmiany sposobu rozliczania wody budynkowej – poprzez dzielenie kosztów po równo na każde mieszkanie, należy stwierdzić, że nie narusza ona zasad prawidłowego zarządu albowiem nie prowadzi do zaniechania czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym i nie prowadzi do wstrzymania się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Nie narusza również ona obowiązujacych przepisów.

Woda budynkowa to rozbieżności w bilansie wody w nieruchomości-różnica wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych odbiorców. Termin woda budynkowa został wprowadzony uchwałą nr (...) W okresie poprzedzającym we wspólnocie rozliczano koszty wody budynkowej według proporcjonalnego zużycia wody w lokalu – uchwała (...), następnie według ułamka udziału w częściach wspólnych- uchwała (...). Zdaniem sądu uchwała nie narusza też uzasadnionego interesu powódki.

Podkreślić należy, że odnosząc się do obiektywnego charakteru naruszenia interesu właściciela lokalu, nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone dotychczas koszty były wystarczające dla celów utrzymania nieruchomości wspólnej. W ocenie sądu każde ze stosowanych dotychczas rozwiązań miało pewne ułomności. Postulowane przez powódkę rozliczanie kosztów wody budynkowej według proporcjonalnego zużycia wody w lokalu było już stosowane (uchwała (...)) a przecież skoro właściciel zużywa dużo wody w lokalu to musi uiścić za nią rachunek i nie jest racjonalnym obciążanie go w większym zakresie w kosztach wody budynkowej. Woda budynkowa to przecież nie jest zużycie konkretnego właściciela. Uchwała jest precyzyjna i dzieli zużycie wody budynkowej po równo na każdy lokal. W ocenie sądu jest to subiektywnie postrzegany przez powódkę jej interes i subiektywnie postrzegany przez nią interes

wspólnoty a to nie stanowi podstawy do uchylenia uchwały ponieważ naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną.

Analizując uchwałę nr (...) dotyczącą przyjęcia regulaminu rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów podgrzania wody w lokalach użytkowych i mieszkalnych należy stwierdzić, że po pierwsze nie narusza ona zasad prawidłowego zarządu albowiem nie prowadzi do zaniechania czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym i nie prowadzi do wstrzymania się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Uchwała ta stanowi implementację obowiązującego w tym zakresie prawa w postaci Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz.U.1999.74.836) które w § 33. 1. stanowi ,że w przypadku gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy. Nie budzi żadnych wątpliwości i bezsporne w sprawie było ,że właścicielami wodomierzy są właściciele lokali. W następstwie legalności tego zapisu brak podstaw do rozważania naruszenia interesu powódki bo byłoby to działanie contra legem. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałami w wysokości 0,7061. W § 5 ust 3 wspólnota uregulowała zasadę, że odbiorca zobowiązany jest do dokonania ponownej legalizacji po upływie okresu ważności legalizacji bez wezwania zarządu i jest to zgodne z obowiązującymi przepisami.

Na mocy art. 203 k.p.c. w związku z art. 355 k.p. c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie uchylenia uchwały nr (...)

W pozostałym zakresie Sąd na podstawie powołanych oddalił powództwo o uchylenie uchwał (...), (...), (...).

Na podstawie art.102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego mając na względzie charakter roszczenia z jakim powódka wystąpiła oraz jej sytuację materialną, zdrowotną i osobistą. ( powódka utrzymuje się z emerytury i była zwolniona z kosztów sądowych) Jak przyjmuje się w judykaturze, podstawę do zastosowania art. 102 k.p.c. mogą stanowić jedynie obiektywne lub racjonalnie zobiektywizowane okoliczności sprawy, w szczególności jeśli wskazują na usprawiedliwione przekonanie strony o przysługującym jej roszczeniu lub słuszności zarzutów. Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 k.p.c. można także zaliczyć sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu. Taki zaś szczególny charakter ma powództwo o uchylenie uchwał z powodu naruszenia uzasadnionego interesu powódki.

Na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z §11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach na rzecz pełnomocnika powódki kwotę 180,00 zł (łącznie 221,40 zł wraz z podatkiem VAT) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

SSR del. Żaneta Bloma-Wojciechowska