

Sygnatura akt XIV C 1430/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Piła, dnia 28-09-2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Jolanta Czajka-Bałon

Protokolant:st.sekr.sąd. Grażyna Bielicka

po rozpoznaniu w dniu 28-09-2017 r. w Pile

na rozprawie sprawy z powództwa **S. W.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul (...) w P.,**

o ustalenie

1.Oddala powództwo.

2.Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.817zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Jolanta Czajka-Bałon

Sygn. akt XIV C 1430/16

UZASADNIENIE

W dniu 29 listopada powód S. W. wniósł o ustalenie nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P. (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania, (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego, (...) dotyczącej przyjęcia planu remontów, (...) dotyczącej przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o., (...) dotyczącej wytyczenia części wspólnej do dokonywania napraw bieżących w mieszkaniach podjętych na zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. oraz o uchylenie w całości roszczeń powstałych na podstawie nieistniejącego regulaminu jako żądań bezzasadnych w wysokości 4.498,20 zł, w tym roszczeń pieniężnych na rzecz firmy (...) jako następstwa nieistniejącego regulaminu oraz kwotę 40 zł + VAT tytułem opłat za udzielenie pisemnych odpowiedzi na zgłoszone reklamacje do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (punkt 2 i 3 pozwu). Powód wniósł o obciążenie pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Właściciele nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy al. (...) w P.. W dniu 13 marca 2008 roku odbyło się głosowanie w sprawie ustanowienia regulaminu rozliczenia kosztów c.o. oraz innych uchwał. Powód wskazał, że treść uchwały nr (...) została udostępniona dopiero w drugiej połowie 2015 r., co stanowiło przeszkodę żądania przez powoda unieważnienia tej uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Powód wskazał, że uchwała może powodować krzywdzące skutki dla właścicieli lokali, którzy nie zgodzili się na zamontowanie w mieszkaniu podzielników kosztów ciepła a uchwała zawiera zapisy niezgodne z art. 45a ustawy energetycznej. W zebraniu, które odbyło się w dniu 13 marca 2008 r., którego przedmiotem było głosowanie nad uchwałami nr od(...) do (...), według listy obecności uczestniczyło 19 osób, posiadających łącznie 56,74% udziałów. Powód wskazał, że żadna z zaskarżonych przez niego uchwał nie posiada listy głosujących z podpisami bowiem zliczono tylko ilość podniesionych rąk. Protokoły nie są podpisane przez jakiegokolwiek właściciela, istnieje tylko informacja ile osób było za a ile przeciw uchwale. Zdaniem powoda, na zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. właściciele lokali podjęli decyzję o głosowaniu nad uchwałami zgodnie z zasadą, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Powód wskazał, że z uchwały nr (...) oraz z protokołu zebrania nr (...) wynika, iż uchwała nr (...) uzyskała 17 głosów. Zdaniem powoda brak większości głosów

podczas głosowania za uchwałami powinna skutkować ustaleniem ich nieistnienia. Powód wskazał również, iż jest zobowiązany wносить zaliczkowe opłaty na centralne ogrzewanie w ciągu całego roku wg stawki ustalonej dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Powód wskazał, że pomimo tego samego poboru ciepła jego zobowiązania radykalnie wzrosły a sposób w jaki jest rozliczany kosztów ciepła nigdy nie został mu wyjaśniony. Na reklamacje powoda do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) odpowiada firma (...) i żąda za każdą odpowiedź na reklamację kwoty 20 zł. (k.2-9)

W piśmie z dnia 7 grudnia 2016 r. powód wskazał wartość przedmiotu sporu na kwotę 4.498,20 zł oraz sprecyzował żądanie w punkcie 3 pozwu wnosząc o ustalenie nieistnienia zobowiązania finansowego na kwotę 4.498,20 zł.(k. 68)

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 kwietnia 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w P. wniosła o oddalenie w całości powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu podniosła, że analiza treści protokołu Nr (...) z zebrania Wspólnoty w dniu 13.03.2008 r. oraz załączonej do protokołu listy obecności, wskazuje na poprawność przebiegu tego zebrania i podjęcia w jego toku spornych (dla powoda) uchwał. W zebraniu tym wzięli udział właściciele lokali – było ich 19 reprezentujący 56,74 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a więc reprezentujący większość członków Wspólnoty – właściciele lokali. W treści protokołu odnotowano, że dokonano otwarcia zebrania i przedstawicielka administratora Wspólnoty – A. K. (wybrana następnie na przewodniczącego zebrania) stwierdziła prawidłowość zwołania zebrania właścicieli oraz jego wymagane quorum – co pozwalało na podjęcie ważnych uchwał. W protokole zebrania odnotowano, iż głosowane nad uchwałami odbywać się będzie przez podniesienie ręki. Natomiast nigdzie nie odnotowano w treści protokołu, aby przyjęto (brak też o tym stosownej uchwały), iż na każdego właściciela przypadał będzie jeden głos (co w treści pozwu bezpodstawnie podnosi powód). Tak więc zgodnie z treścią ustawowej regulacji zawartej w przepisie art.23 ust.2 uwl – uchwały na tym zebraniu miały zapadać (i tak właśnie zapadały) – większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości udziałów. Tak też reguluje to w §24 ust.1 Regulamin Wspólnoty przyjęty w dniu 20.11.2003r. (k.77-80)

Na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r. powód podtrzymał pozew w całości i wskazał, iż najbardziej zależy mu na ustaleniu nieistnienia uchwały nr (...) z 13 marca 2008 r. oraz na ustaleniu nieistnienia zobowiązania powoda wobec pozwanej na kwotę 4.498,20 zł. Pozwana wniosła jak w odpowiedzi na pozew. (k. 111)

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2017 r. powód cofnął pozew o ustalenie nieistnienia uchwał z dnia 13 marca 2008 r. nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...). Powód podtrzymał pozew o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o. (k.112-115)

Na rozprawie w dniu 20 lipca 2017 r. pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie przez powoda pozwu o ustalenie nieistnienia uchwał z 13 marca 2008 r. nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...).(k.162)

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2017 r. Sąd umorzył postępowanie w przedmiocie żądania ustalenia nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 13 marca 2008 r. (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania, (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego, (...) dotyczącej przyjęcia planu remontów, (...) dotyczącej udzielenia absolutorium, (...) dotyczącej wyznaczenia części wspólnej do dokonywania napraw bieżących w mieszkaniach.(k.161)

W piśmie z dnia 9 sierpnia 2017 r. powód rozszerzył wartość przedmiotu sporu w punkcie 3 pozwu z kwoty 4.498,20 zł na kwotę 5.353,56 zł. (k.166)

Sąd ustalił, co następuje:

Powód S. W. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.. Administratorem Wspólnoty jest (...) sp.z.o.o. w P..

W dniu 13 marca 2008 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.. Na 7 dni przed zebraniem, pozwana przekazała właścicielom lokali wchodzących w skład (...) zaproszenia na zebranie. Zaproszenie zawierało propozycję

porządku zebrania i jego temat. W zaproszeniu wskazano, że będzie omawiane między innymi rozliczanie kosztów c.o. Takie zaproszenie otrzymał również powód.

W zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. wzięło udział 19 spośród 42 członków Wspólnoty-właścicieli lokali, którzy reprezentowali 56,74 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Była przygotowana lista obecności z podaniem imienia, nazwiska właściciela lokalu, powierzchnia danego lokalu oraz wielkość udziału danego właściciela w nieruchomości wspólnej. Członkowie potwierdzali swoje przybycie podpisując przy protokolancie listę obecności. Przedkładano również pełnomocnictwa udzielone przez nieobecnych członka Wspólnoty innemu członkowi.

Na liście obecności z zebrania w rubryce podpisu właścicieli L. i H. B. widniał podpis K., natomiast w rubryce podpisu K. S. widniał podpis K..

Na zebraniu nie był obecny powód S. W. ani jego żona. Przedmiotem zebrania było głosowanie nad uchwałami dotyczącymi: przyjęcia sprawozdania (uchwała (...)), przyjęcia planu gospodarczego (uchwała (...)), przyjęcia planu remontów (uchwała (...)), udzielenia absolutorium (uchwała (...)), przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o. (uchwała (...)), wytyczania części wspólnej do dokonywania napraw bieżących w mieszkaniach (uchwała (...)).

Po otwarciu zebrania przedstawicielka administratora Wspólnoty A. K. zgodną decyzją obecnych na zebraniu członków Wspólnoty została wskazana na prowadzącą zebranie. A. K. nie miała udzielonego pisemnego pełnomocnictwa do prowadzenia zebrania. Decyzja o wyborze prowadzącego zebranie zapadała za zgodą większości członków Wspólnoty obecnych na zebraniu.

Stwierdzono prawidłowość zwołania zebrania właścicieli oraz wymagane quorum, reprezentowane przez 56,74% udziałów właścicieli lokali uczestniczących w zebraniu. W protokole z zebrania odnotowano iż głosowanie nad uchwałami będzie odbywać się przez podniesienie ręki. Zgodnie z regulacjami zawartymi w regulaminie Wspólnoty z 2003 roku, uchwały zapadają większością głosów oddanych przez właścicieli, liczoną według wielkości posiadanych udziałów. Osoby przeciwnie podjęciu uchwały podawały swoje nazwisko w celu wyliczenia % udziału właściciela lokalu w głosowaniu.

Dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 14-16, przesłuchanie świadka Z. S. (1)-nagranie z rozprawy z dnia 28 września 2017 r k. 178, przesłuchanie świadka A. K.- nagranie z rozprawy z dnia 20 lipca 2017 r. k. 162, przesłuchanie świadka G. K.-nagranie z rozprawy z dnia 20 lipca 2017 r. k. 162, przesłuchanie powoda S. W.- nagranie z rozprawy z dnia 20 kwietnia 2017 r. k. 111, nagranie z rozprawy z dnia 28 września 2017 r. k. 178, regulamin Wspólnoty potwierdzony za zgodność z oryginałem k.88-96 , uchwała nr(...) wraz z wynikami głosowania nad uchwałą potwierdzone za zgodność z oryginałem k.87-87v, protokół nr (...) z zebrania k. 119-121, lista obecności na zebraniu w dniu 13.03.2008r. k. 145-146

Uchwały nr (...) dotyczącą przyjęcia sprawozdania , nr (...) dotyczącą przyjęcia planu gospodarczego, nr (...) dotyczącą przyjęcia planu remontów , nr (...) dotyczącą udzielenia absolutorium, nr (...) dotyczącą wytyczania części wspólnej do dokonywania napraw bieżących w mieszkaniu, przyjęto jednogłośnie, co stanowiło 56,74% udziałów.

Dowód: uchwała nr (...) wraz z listą głosowania nad uchwałą k.122-123, uchwała nr (...) wraz z listą głosowania nad uchwałą k. 124-125, uchwała nr (...) wraz z listą głosowania nad uchwałą k.126-127, uchwała nr (...) wraz z listą głosowania nad uchwałą k.128-129 , uchwała nr (...) wraz z listą głosowania nad uchwałą k.132-133,

Podczas głosowania nad uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia kosztów c.o. spośród 19 obecnych na zebraniu, dwie osoby były przeciw-S. B. posiadająca 1,928 % udziałów oraz K. G. posiadający 1.931% udziałów. W protokole z zebrania nr (...) odnotowano sprzeciw B. S. i G. K. wobec przyjęcia uchwały nr (...). W uchwale nr (...) odnotowano iż dwie osoby były przeciwnie podjęciu uchwały a pozostałe osoby głosowały za jej przyjęciem. W uchwale nr (...) odnotowano także, iż uchwała została przyjęta większością głosów.

Uchwała nr (...) została przyjęta większością głosów 17 właścicieli, liczoną według wielkości ich udziałów, co stanowiło większość ponad 52% udziałów właścicieli lokali.

Dowód: uchwała nr (...) k. 130-131, protokół nr (...) z zebrania k.119-121,

Regulamin rozliczania kosztów c.o. przyjęty uchwałą nr (...) wskazywał w jaki sposób właściciele lokali będą rozliczani z kosztów c.o. Punkt 2.1 litera e Regulaminu wskazywał sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynku nie wyposażonego w podzielnik ciepła ani w indywidualny licznik centralnego ogrzewania. Natomiast punkt 2.1 litera f Regulaminu wskazywał sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej w przypadku wyposażenia go w podzielniki ciepła lub indywidualne licznik centralnego ogrzewania.

Powód S. W. początkowo korzystał ze sposobu rozliczenia kosztów c.o. według podzielników ciepła. W kwietniu 2013 roku powód zrezygnował z tego sposobu opomiarowania i rozliczania energii cieplnej według podzielników ciepła. Powód był przekonany, że po rezygnacji z podzielników ciepła będzie płacił ryczałt od m². Możliwość takiego rozliczania kosztów c.o. istniałaby w przypadku podjęcia uchwały o likwidacji podzielników c.o. Członkowie Wspólnoty zagłosowali przeciw likwidacji podzielników ciepła c.o. w uchwale (...) z dnia 17.04.2013r. oraz uchwale (...) z 18.02.2015 r. Większość członków Wspólnoty zdecydowała, iż chce rozliczania c.o. według podzielników w oparciu o Regulamin z 2008 roku. Powód chciał pokrywać koszty ogrzewania c.o. z zaliczek płaconych w czynszu.

Powód rozliczany jest z kosztów ciepła zgodnie z obowiązującym we Wspólnocie Regulaminem rozliczania kosztów ciepła z 2008 roku przyjętego uchwałą nr (...). Na podstawie umowy Wspólnoty z Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w P. z dnia 12 marca 2015 r., rozliczeń kosztów c.o. dokonuje Przedsiębiorstwo (...).

Zgodnie z treścią Regulaminu właściciel lokalu nieopomiarowanego w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ciepła na skutek braku zgody właściciela lub lokatora na ich montaż, będzie obciążany co miesiąc przyjętą średnią zużycia z poprzedniego okresu grzewczego powiększoną o 50%.

Zobowiązanie powoda z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania po rezygnacji z podzielników ciepła za okres od 01.07.2013 r. do 30.06.2014r. ustalono na kwotę 961,68, za okres od 01.07.2014 r. do 30.06.2015 r. na kwotę 2.861,46 zł, za okres od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r. na kwot 675,06 zł oraz za okres od 01.07.2016 r. do 30.06.2017 r. na kwotę 855,36 zł.

Dowód: regulamin rozliczania świadczeń medialnych k.134-141, pismo z dnia 29 kwietnia 2013 r. potwierdzone za zgodność z oryginałem k. 97, uchwała (...) z 17.04.2013r. wraz z wynikami głosowania do uchwały potwierdzone za zgodność z oryginałem k.98-100, uchwała (...) z 18.04.2015 r. wraz z karta do głosowania nad uchwałą (...) potwierdzone za zgodność z oryginałem k.101-103, rozliczenie użytkownika k.27-32,167,umowa nr (...) z dnia 12.03.2015 r. k. 24-63, przesłuchanie powoda S. W.-nagranie z rozprawy z dnia 20 kwietnia 217 r. k.111, nagranie z rozprawy z dnia 28 września 2017 r. k. 178, przesłuchanie świadka Z. S. (2)-nagranie z rozprawy z dnia 28 września 2017 r. k. 178

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wskazanych wyżej dokumentów oraz zeznań świadków G. K., Z. S. (2), A. K., Z. S. (1) oraz częściowo z przesłuchania powoda.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka G. K. w całości. Oceniając jego twierdzenia Sąd wziął po uwagę, że jest on członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty. Fakt ten nie wpłynął na rzetelność zeznań świadka, które były obiektywne i poczynione na podstawie własnych obserwacji.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. K. w całości. W ocenie Sądu, zeznania świadka były spójne i logiczne oraz zgodne z zebrany w sprawie materiale dowodowym. Świadek sama przyznawała, że z uwagi na upływ czasu nie wszystko pamięta, a zwłaszcza w jaki sposób odbyło się głosowanie nad sporną uchwałą.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka Z. S. (2) w całości. Oceniając twierdzenia świadka Sąd wziął pod uwagę, że jest członkiem zarządu Wspólnoty Sąd uznał, że świadek nie miał powodów, aby przedstawiać fakty niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Jego zeznania były rzetelne i obiektywne. Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Za wiarygodne w całości Sąd uznał zeznania świadka Z. S. (1). Zeznania świadka były spójne, obiektywne oraz oparte na własnych obserwacjach.

Dokumenty wymienione w stanie faktycznym, jak i zeznania świadków Sąd uznał za w pełni wiarygodny materiał dowodowy.

Jeśli chodzi o zeznania powoda S. W. to Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w zakresie przytaczanych przez niego okoliczności faktycznych. Zauważyć należy, że w pozostałym zakresie zeznania te noszą znamiona subiektywnych ocen, formułowanych przez pryzmat osobistego stosunku do opisywanych okoliczności, wyznaczonego przez niezadowolenie z działań pozwanej Wspólnoty odbiegających od oczekiwanych przez powoda. Z powyższych względów, w tym zakresie, nie zasługują one na wiarę w konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd uznał, że wystarczającym materiałem dowodowym dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu były dowody wyżej przedstawione.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Po sprecyzowaniu powód domagał się ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 13 marca 2008 r. nr (...) r. dotyczącej przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz ustalenia nieistnienia zobowiązania finansowego powoda na kwotę 5.353,56 zł, ustalonego na podstawie tego regulaminu. Powód zarzucił, że zaskarżona uchwała nie istnieje w obrocie prawnym, bowiem nie została podjęta wymaganą większością głosów a tym samym nie istnieje jego zobowiązanie pieniężne względem pozwanej, które zostało ustalone na podstawie tego regulaminu.

Wskazać należy, iż istnieją dwa tryby wzruszenia uchwał podjętych przez Wspólnotę. Pierwszy z nich przewiduje art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1964 r. o własności lokali, 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. Zgodnie zaś z art.25 ust.1a powództwo o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Podkreślić należy, że sporna uchwała nr (...) nigdy nie została zaskarżona przez któregokolwiek z właścicieli lokali w ustawowo zakreślonym terminie i określonym trybie. Sam powód również nie interesował się tą uchwałą do czasu gdy w kwietniu 2013 roku postanowił zrezygnować ze sposobu opomiarowania i rozliczania energii cieplnej według podzielników ciepła.

Drugi ze sposobów wzruszenia uchwał podjętych przez Wspólnotę to sposób szczególny, wskazany w art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego w myśl którego, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały.

W przedmiotowej sprawie podstawą prawną roszczenia zgłoszonego w pozwie stanowi art. 189 k.p.c.

Powód ma też interes prawny w zwalczeniu spornej uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o. albowiem regulamin ten niekorzystnie rozlicza osoby, które nie mają opomiarowania i rozliczania energii

cieplnej według podzielników ciepła, a powód z takiego opomiarowania i rozliczania sam zrezygnował. Powód jest zainteresowany ustaleniem nieistnienia tego regulaminu albowiem rozliczanie kosztów ogrzewania jego mieszkania następuje na podstawie tego regulaminu. Taki sposób rozliczania powoduje powstanie roszczeń Wspólnoty wobec powoda, o których mowa w punkcie 3 pozwu.

W tym miejscu wskazać należy, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów – patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/05).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w dniu 13 marca 2008 r. prawidłowo zostało zwołane zebranie pozwanej Wspólnoty. Zebranie poprzedzone było otrzymaniem przez członków Wspólnoty zaproszenia na zebranie wraz z jego tematem i porządkiem. W zaproszeniu wskazano, iż na zebraniu będzie omawiana między innymi sporna uchwała dotycząca rozliczania kosztów c.o. Takie zaproszenie otrzymał również powód.

W zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. wzięli udział właściciele lokali wskazani na liście obecności stanowiącej załącznik (...) do protokołu nr (...) z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.. Z listy obecności wynika, iż w zebraniu wzięło udział 19 właścicieli lokali reprezentujących 56,74% udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu reprezentowanych było więc większość właścicieli członków Wspólnoty. W zebraniu nie brał udziału powód ani jego żona.

Zgodnie z §24 ust.3 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej uchwalonego w dniu 20 listopada 2003 r. właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, okazane na początku zebrania i dołączone do protokołu zebrania.

W przedmiotowej sprawie powód zarzucał brak istnienia pełnomocnictw udzielonych przez nieobecnych członków Wspólnoty innym członkom na zebranie w dniu 13 marca 2008 r. Powód zarzucił, iż na liście obecności z zebrania w dniu 13 marca 2008 r. w rubryce podpisu K. S. widniał podpis K. oraz za nazwisko B. widniał podpis K..

Niesporny jest fakt, iż faktycznie brak jest dokumentów pełnomocnictw udzielonych przez nieobecnych członków Wspólnoty innym członkom, głosującym na zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. Ze względu na znaczny upływ czasu - ponad 9 lata od dnia zebrania i głosowania nad uchwałami, trudno aby pełnomocnictwa nadal znajdowały się w posiadaniu Wspólnoty. W niniejszym postępowaniu nie zostało wykazane, że na dzień zebrania obecni na nim członkowie Wspólnoty nie dysponowali pełnomocnictwami. Wręcz przeciwnie, w świetle zeznań świadków, którym Sąd dał wiarę takie pełnomocnictwa były okazywane na zebraniu protokolantowi zanim na liście obecności podpisali się pełnomocnicy za właściciela mieszkania. Obecnie dopiero praktykuje się, że wszystko zapisuje się w protokole zebrania.

W sporządzonym z zebrania w dniu 13 marca 2008 r. protokole odnotowano otwarcie zebrania. Następnie obecni na zebraniu członkowie w przyjęty dotąd sposób wybrali na prowadzącą zebranie, przedstawicielkę administratora Wspólnoty A. K.. W ocenie Sądu nie było potrzebne udzielenia A. K. żadnego dodatkowego pełnomocnictwa do prowadzenia zebrania. Sąd nie doszukał się żadnych przeszkód do tego, aby A. K. mogła prowadzić zebranie, bowiem jej osoba była zaproponowana, a obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty wyrazili na to zgodę. Brak pełnomocnictwa nie stanowi w tym przypadku stwierdzenia nieważności zebrania prowadzonego przez A. K..

Z protokołu z zebrania z dnia 13 marca 2008 r. wynika, iż prowadząca zebranie stwierdziła prawidłowość jego zwołania oraz wymagane quorum, bowiem przybyli na zebranie członkowie Wspólnoty, reprezentowali ponad 50% udziałów właścicieli lokali. Było to podstawą do podejmowania na zebraniu w tym dniu ważnych uchwał.

W protokole z zebrania odnotowano, iż głosowanie będzie odbywać się przez podniesienie ręki.

W ocenie Sądu, bezpodstawne są zarzuty powoda, iż głosowanie nad uchwałą nr (...) przez podniesienie ręki oznaczało, że każdemu z właścicieli przysługiwał jeden głos.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2013 r. (VI ACa 1630/12) zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały wspólnoty mieszkaniowej są podejmowane w drodze głosowania, większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Ten warunek należy odnieść do każdej uchwały podejmowanej na danym zebraniu, to jest przy każdej podjętej uchwale należy określić nie tylko ilość głosów oddanych za danym rozwiązaniem, lecz także łączną ilość udziałów, jakie te głosy reprezentują. Od tej reguły ustawa ustanawia wyjątek, jeżeli wcześniej została zawarta umowa lub podjęta uchwała o głosowaniu w określonej sprawie na zasadzie „jeden właściciel-jeden głos”. Jednak taka uchwała musi być podjęta w sposób normalny, większością udziałów w danej nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż sformułowanie w protokole z zebrania oraz uchwałach będących przedmiotem głosowania na zebraniu, iż głosowanie będzie odbywać się przez podniesienie ręki miało charakter wyłącznie techniczny służący usprawnienia głosowania. Nigdzie w treści protokołu nie odnotowano, aby przyjęto, iż na każdego właściciela będzie przypadał jeden głos. Nie została także podjęta stosowana uchwała wprowadzająca taki sposób głosowania nad uchwałami.

Zgodnie z brzmieniem § 24 ust. 1 regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej uchwalonego w dniu 20 listopada 2003 r., uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych przez właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej budynku. Na żądanie właścicieli posiadających łącznie nie mniej niż 20 % udziałów w nieruchomości wspólnej, wprowadza się głosowanie według zasady, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zgodnie więc z obowiązującymi regulacjami wynikającymi z zapisu § 24 ust. 1 Regulaminu Wspólnoty z dnia 20 listopada 2003 r., wszystkie uchwały podjęte na zebraniu Wspólnoty w dniu 13 marca 2008 r., w tym sporna uchwała nr (...) zapadły większością głosów właścicieli obecnych na zebraniu, liczonych według wielkości udziałów.

O powyższym świadczy również fakt, iż podczas głosowania nad uchwałą nr (...) dotyczącą przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów c.o., w protokole z zebrania odnotowano, iż przeciw głosował G. K. oraz B. S.. Natomiast w uchwale nr (...) ponownie odnotowano, iż dwie osoby były przeciwne przyjęciu uchwały, natomiast pozostali głosowali za przyjęciem uchwały, co skutkowało przyjęciem uchwały większością głosów. Z tego wynika, że uchwała nr (...) została przyjęta większością głosów właścicieli liczoną według wielkości ich udziałów. Potwierdza to jednoznacznie wskazany w liście obecności stanowiącej załącznik (...) do protokołu z zebrania, procentowe określone udziały właścicieli głosujących przeciw, iż G. K. posiadał 1,931 % udziałów a B. S. 1,928% udziałów. Sami też świadkowie G. K. oraz Z. S. (1), który w tamtym okresie był pełnomocnikiem WAM-u – właściciela aż 22,262 % udziałów w swoich zeznaniach potwierdzili, że głosowanie nad sporną uchwałą odbywało się poprzez podniesienie ręki aby usprawnić głosowanie. Za każdym zaś razem pytano kto konkretnie jest przeciwko uchwale i to zapisywano z imienia i nazwiska, a na liście obecności można było sprawdzić jaki procent udziałów ma osoba zgłaszająca przeciw.

Przy tak przeprowadzonym głosowaniu, przy dwóch głosach przeciwnych dwóch właścicieli lokali, których udziały łącznie nie przekraczały 4% udziałów, ważnie podjęto uchwałę nr (...) większością ponad 52% udziałów, przy uczestniczących w zebraniu 56,74 % udziałów.

W przedmiotowej sprawie Sąd nie dopatrył się uchybień, które mogłyby skutkować stwierdzeniem nieistnienia uchwały nr (...) podjętej na zebraniu pozwanej w dniu 13 marca 2008 r. Zebranie członków Wspólnoty było prawidłowo zwołane, stwierdzone również wymagane quorum właścicieli a głosowanie nad uchwałami zostało przeprowadzone ważnie, zgodnie z obowiązującymi regulacjami. W związku z powyższym, uchwały podjęte na zebraniu w dniu 13 marca 2008 r. w tym uchwała nr (...) zostały ważnie podjęte.

Podsumowując, w ocenie Sądu zarzuty podniesione przez powoda nie dają podstaw do stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) podjętej na zebraniu Wspólnoty w dniu 13 marca 2008 r. Wobec tego, że kwestionowana uchwała była ważnie podjęta przy wymaganym quorum, Sąd oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia zobowiązania pieniężnego

powoda względem pozwanej Wspólnoty. Ustalenie nieistnienia zobowiązania powoda względem pozwanej miało stanowić konsekwencję ustalenia przez Sąd nieistnienia uchwały nr (...), bowiem to na jej podstawie i wprowadzonego uchwałą regulaminu rozliczania kosztów c.o. zobowiązanie powstało.

W związku z tym Sąd oddalił powództwo w całości i tak orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. Zgodnie z treścią 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). W myśl §3 tego przepisu do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zwrot kosztów procesu w kwocie 1.800 zł obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone zgodnie z §2 pkt.4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz.1804) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSO Jolanta Czajka-Bałon