

Sygn. akt III C 69/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 23 czerwca 2016 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 09 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko (...) przy ulicy (...) w W.;

o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia:

- uchwały nr 11/2014 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy - N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 roku;
- uchwały nr 12/2014 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 roku;

orzeka:

1. ustala, iż:

- a) uchwała nr 11/2014 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy - N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 roku;
- b) uchwała nr 12/2014 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 roku;

nie istnieją;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz powoda A. B., kwotę 400,00 (czteryście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 69/15

UZASADNIENIE

Pozwem dnia 19 stycznia 2015 r. powód A. B. wniósł o uchylenie uchwały nr 11/2014 właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 r., w sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2012 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałę nr 6/2006, w całości oraz o uchylenie uchwały nr 12/2014 właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 r., sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2013 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałę nr 6/2006, w całości. Jako roszczenia ewentualne powód podniósł żądanie stwierdzenia nieważności uchwał nr 11/2014 i 12/2014 bądź ewentualnie o ustalenie nieistnienia tychże uchwał. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według spisu kosztów, a w razie jego braku według norm przepisanych (pozew k. 3-29).

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa oraz, iż naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, a także interesy powoda. Ponadto powód wskazał, że dostawa mediów do wyodrębnionych lokali w latach 2012 i 2013 już nastąpiła w oparciu o zasady określone, w podjętej w marcu 2006 r. i nadal obowiązującej uchwale właścicieli lokali nr (...), a koszty tej dostawy zostały wówczas rozliczone rozliczeniu zgodnie z obowiązującymi w tej uchwale zasadami, opartymi na faktycznym zużyciu mediów w wyodrębnionych lokalach. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 18 grudnia 2014 r., jednakże odnoszą się do rozliczeń za media za rok 2012 oraz rok 2013. Skutki zaskarżonych uchwał odnoszą się w całości do stosunków prawnych zaistniałych przed ich uchwaleniem. W ocenie powoda jednostronna, z mocą wsteczną, zmiana zasad ustalania wielkości zużycia i wartości mediów po dokonaniu sprzedaży mediów musi zostać uznana za bezprawną i bezskuteczną (pozew k. 3-29).

Pismem z dnia 09 czerwca 2015 r. powód A. B. dokonał modyfikacji powództwa w ten sposób, że ograniczył roszczenie pozwu do żądania uchylenia uchwał nr 11/2014 i nr (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 r. w całości, w pozostałym zakresie cofając pozew (pismo k. 100).

Postanowieniem z dnia 07 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w sprawie, w zakresie roszczenia powoda o stwierdzenie nieważności uchwał nr 11/2014 i 12/2014 właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej N. (...) w W. z dnia 18 grudnia 2014 r. oraz w przedmiocie ustalenia nieistnienia tychże uchwał (postanowienie k. 109).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 października 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów – który zostanie złożony przed zamknięciem rozprawy. W uzasadnieniu pisma wskazano, że powód nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym powództwem albowiem zbył on prawo do lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. w dniu 10 czerwca 2015 r., przez co utracił on status członka wspólnoty. Ponadto pozwana podniosła, że zasadą ustawową jest, że w przypadku niemożności dokładnego wyliczenia kosztów dostarczenia tzw. mediów do konkretnego lokalu, koszty tychże mediów obciążają wszystkich właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, a odmienne zasady co do podziału kosztów „nierozliczalnych” mogą zostać ustalone w uchwale właścicieli lokali. Przy czym zasady te nie są przy tym niezgodne z prawem czy też nie stanowią nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia poszczególnych właścicieli lokali, jeżeli tylko zapisy uchwały miałyby zmierzać do dokonania rozliczenia tzw. mediów w sposób możliwie najbardziej odpowiadający faktycznemu zużyciu mediów w lokalach „nienależycie opomiarowanych” winno zmierzać do tego aby członkowie wspólnoty nie płacili za zużyte media przez część członków wspólnoty (odpowiedź na pozew k. 120-127).

Pismem z dnia 15 grudnia 2015 r. powód A. B. sprecyzował swoje roszczenie w ten sposób, że jako roszczenie główne wskazał żądanie ustalenia nieistnienia uchwał nr 11/2014 i 12/2014, jako roszczenie ewentualne wskazał żądanie usunięcia zaskarżonych uchwał z obrotu prawnego, w tym ich uchylenie (pismo k. 203-225).

Pozwana w piśmie z dnia 18 stycznia 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał nr 11/2014 i nr (...), a także oddalenie w całości powództwa ewentualnego w postaci usunięcia z obrotu prawnego tychże uchwał.

Ponadto pozwany wniósł o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów w kwocie 1.230,00 zł (pismo k. 267-272, zestawienie kosztów k. 273).

Pismem z dnia 18 stycznia 2016 r. powód dokonał sprostowania stwierdzenia w przedmiocie dochodzonych przez niego roszczeń, w ten sposób, że jako roszczenie główne określił żądanie usunięcia zaskarżonych uchwał z obrotu prawnego, w tym ich uchylenie, a jako żądanie ewentualne wskazał roszczenie ustalenia nieistnienia uchwał nr 11/2014 i 12/2014. Roszczenie sformułowane w ten sposób podtrzymał on pismem z dnia 19 maja 2016 r. (pismo k. 282-283).

Ostateczne stanowisko procesowe strony zajęły na rozprawie w dniu 09 czerwca 2016 r. Powód A. B. podtrzymał swoje żądanie zgodnie z pismem z dnia 18 stycznia 2016 r., wnosząc dodatkowo o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w kwocie 862,49 złotych, zgodnie z przedłożonym zestawieniem kosztów. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (protokół rozprawy k. 338-339, spis kosztów k. 334).

Sąd Okręgowy, ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. B., w dniu wytoczenia powództwa, był właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) (dowód: odpis zwykły KW nr (...) k. 30-31, odpis zupełny księgi wieczystej k. 134-138).

W dniu 31 marca 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa N. (...) w W. podjęła, większością 61,58 % udziałów głosujących za, uchwałę nr 4/2006 w sprawie określenia części wspólnych nieruchomości wspólnoty. Zgodnie z treścią tej uchwały ustalono, że do nieruchomości wspólnej należą te części instalacji wewnętrznych, które przebiegają poza indywidualnymi lokalami, przy czym odcinki instalacji, które przebiegają wewnątrz lokali są własnością właściciela danego lokalu. W skład nieruchomości wspólnej zaliczono instalację wodociągową – od przyłącza do budynku do zaworu odcinającego lokal od pionu wodnego przy liczniku indywidualnego zużycia, w tym licznik, instalacja centralnego ogrzewania – od przyłącza do budynku do zaworu odcinającego lokal od pionu centralnego ogrzewania przy liczniku indywidualnego zużycia, w tym licznik przy czym instalacja centralnego ogrzewania w części przebiegającej w lokalach oraz grzejniki i termoregulatory stanowił własność właściciela danego lokalu mieszkalnego (dowód: uchwała nr 4/2006 k. 35).

Uchwałą nr 6/2006, z dnia 31 marca 2006 r., Wspólnota Mieszkaniowa N. (...) w W. ustaliła sposób ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek. Zgodnie z pkt 19 przedmiotowej uchwały ustalenia faktycznych kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali dokonuje zarząd wspólnoty w odniesieniu do kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków – na podstawie spisu wskazań wodomierzy, natomiast w zakresie kosztów dostawy gazu – na podstawie elektronicznego systemu pomiaru zużycia gazu na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie (dowód: uchwała nr 6/2006 k. 36-37).

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W., II Wydział Cywilny, toczy się postępowanie o zapłatę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w W. przeciwko pozwanemu A. B. o zapłatę 6.313,51 złotych z tytułu nieuregulowania zaliczek na media dostarczane do lokalu pozwanego. W dniu 25 sierpnia 2014 r. w wyroku wstępnym wydanym w sprawie Sąd uznał za usprawiedliwione w zasadzie roszczenie strony powodowej o zapłatę wierzytelności określonych zaliczkowo zarówno w odniesieniu do kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, jak i w odniesieniu do kosztów dostarczania i odprowadzania tzw. mediów do lokalu pozwanego. W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku wskazano, że roszczenie strony powodowej opierające się na zasadzie zaliczkowych opłat jest w zasadzie usprawiedliwione zarówno co do zaliczki na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej (w tym fundusz remontowy), jak i koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali, w szczególności w zakresie dostawy i odbioru tzw. mediów (dowód: wyrok wstępny wraz z uzasadnieniem k. 309-318).

Łączna ilość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi o, (...).

W dniu 18 grudnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa N. (...) w W. podjęła uchwałę nr 11/2014 w sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2012 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałę nr 6/2006 w sprawie sposobu ustalania wysokości zaliczek a pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek dla Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w W.. Na mocy tejże uchwały skorygowano rozliczenia mediów za rok 2012 poprzez zastosowanie ryczału zużycia ciepłej wody na poziomie 80 % zużycia zimnej wody w lokalu – w przypadku, gdy dostępne były dane odnośnie zużycia zimnej wody w lokalu w analogicznym okresie do braku danych o zużyciu ciepłej wody Zastosowany współczynnik wynikał z ogólnej budynkowej proporcji zużycia ciepłej wody do zużycia zimnej wody w roku 2012 r. Natomiast w przypadku niedziałającego licznika na danym medium miał mieć zastosowanie ryczałt w postaci uśrednionego zużycia zarejestrowanego w okresach późniejszych roku 2012 – gdy dostępne były dane zużycie w roku 2012 z danego lokalu, po wymianie niedziałającego licznika, jeżeli brak było wiarygodnych danych przyjęta została norma zużycia wody zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie przeciętych norm zużycia wody. Zgodnie z uchwałą za przyjęciem uchwały nr 11/2014 głosowali właściciele posiadający 55,82 % udziałów, przeciwko jej podjęciu właściciele dysponujący 9,66 % udziałów. Faktycznie za przyjęciem uchwały nr 11/2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, co stanowi około 31 % wszystkich udziałów. (dowód: uchwała k. 141, karty do głosowania k.145-177, lista do głosowania k. 185-191).

W dniu 18 grudnia 2014 r. podjęta została uchwała nr 12/2014 w sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2013 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałę nr 6/2006 w sprawie „sposobu ustalania wysokości zaliczek a pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek” dla Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w W.. Zgodnie z treścią uchwały media za rok 2013, w przypadkach szczególnych miały zostać rozliczone w ten sposób, że koszty centralnego ogrzewania w drugim półroczu roku 2013 miały zostać rozliczone na podstawie przepływu czynnika grzewczego na licznikach lokalowych oraz odczytów gazomierzy głównych. Proporcja zużycia gazu na cele centralnego ogrzewania oraz na cele podgrzania ciepłej wody wynosiła 75 % (centralne ogrzewanie) do 25 % (podgrzanie ciepłej wody użytkowej w sezonie grzewczym. Natomiast w przypadku niedziałającego licznika na danym medium miał mieć zastosowanie ryczałt w postaci uśrednionego zużycia zarejestrowanego w okresach późniejszych roku 2013 – gdy dostępne były dane zużycie w roku 2012 z danego lokalu, po wymianie niedziałającego licznika, jeżeli brak było wiarygodnych danych przyjęta została norma zużycia wody zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie przeciętych norm zużycia wody. Za podjęciem przedmiotowej uchwały zgodnie z uchwałą, głosowali właściciele posiadający 55,87 % udziałów, przeciwko jej podjęciu właściciele dysponujący 9,90 % udziałów. Faktycznie za przyjęciem uchwały nr 12/2014 z dnia 18 grudnia 2014 głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów, co stanowi około 30 % wszystkich udziałów. (dowód: uchwała nr 12/2014 k. 142, karty do głosowania k. 145-177, lista do głosowania k. 178-184).

Zawiadomieniem z dnia 19 grudnia 2014 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „N. (...)” przy ul. (...) w W. przedstawił członkom wspólnoty wyniki głosowań na uchwałami wraz z ich ostateczną treścią. Zawiadomienie doręczono powodowi w dniu 31 grudnia 2014 roku (dowód: zawiadomienie k. 143-144, okoliczność niesporna).

W dniu 10 czerwca 2015 r. powód A. B., na mocy aktu notarialnego Rep. (...) nr (...), zbył na rzecz I. B. i W. K. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W.. Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży, powód oświadczył, iż jest w sporze ze Wspólnotą odnośnie kosztów rozliczania eksploatacji przedmiotowego lokalu i niezależnie od wyniku toczącego się sporu sądowego zobowiązał się do uiszczenia wszelkich należności i zobowiązań z tytułu eksploatacji lokalu powstałych do dnia wydania tego lokalu kupującym (dowód: akt notarialny Rep. (...) nr (...) k. 232-239).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o powołane wyżej dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, które Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i wiarygodności, a ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. W. oraz o przesłuchanie stron przy tym za pozwaną przesłuchany miał zostać J. I., który został powołany na okoliczność funkcjonowania systemu (...) albowiem pozostaje ona nieistotna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Kwestia funkcjonowania systemu (...) nie ma wpływu na ustalenie prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał bądź też stwierdzenia ich nieistnienia, nie może również stanowić uzasadnienia dla konieczności podjęcia tychże uchwał (dowód: protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. k. 323).

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu w zakresie stwierdzenia nieistnienia uchwał nr 11/2014 i 12/2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. podjętych przez pozwaną Wspólnotę.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że roszczeniem głównym dochodzonym przez powoda jest żądanie ukształtowania stosunku prawnego pomiędzy stronami niniejszego procesu przez usunięcie z obrotu prawnego, w tym uchylenie zaskarżonych uchwał nr 11/2014 i 12/2014, a roszczeniem ewentualnym było żądanie stwierdzenia nieistnienia zaskarżonych uchwał.

Na wstępie niniejszych rozważać podnieść należy, że termin "uchwała nieistniejąca", którym posługuje się doktryna i orzecznictwo dotyczy szczególnie rażących uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały. Ich wystąpienie powoduje, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05).

Natomiast stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali lub stwierdzenia jej nieważności. Innymi słowy ustalenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę czynienia dalszych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, gdyż uchwały nieistniejącej nie można uchylić lub stwierdzić jej nieważności. Dopiero ustalenie istnienia uchwały stanowi warunek sine qua non dalszej jej analizy pod kątem przesłanek uchylenia lub nieważności, w tym kwestii zachowania terminu zawitego do wytoczenia powództwa w trybie art. 25 u.w.l.

Żądanie stwierdzenia nieistnienia albo nieważności uchwały jest powództwem o ustalenie, które podlega rozpoznaniu na podstawie art. 189 k.p.c. Niezbędną przesłanką roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały oraz o ustalenie jej nieistnienia, jak w przypadku każdego powództwa opartego na art. 189 k.p.c., jest wykazanie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie występuje jeśli strona może w inny sposób poszukiwać ochrony swoich praw (tak: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6 marca 2014 r., sygn. I ACa 856/13). W tym miejscu podkreślić należy, że prawo zaskarżania do sądu uchwał właścicieli lokali przysługuje w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. właścicielom lokali, także właścicielom lokali niewyodrębnionych i współwłaścicielom lokali niewyodrębnionych (tak: uchwała SN z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 43/05, Wspólnota 2005, nr (...), poz. 50) – nie ma takiego prawa ani wybrany przez właścicieli lokali zarząd, ani zarządca nieruchomości wspólnej.

Mając na względzie powyższe wskazać należy, że zarówno w czasie kiedy zostały podjęte zaskarżone uchwały, jak również w czasie wytoczenia powództwa, powód A. B. był właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., był również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Przedmiotowy lokal został przez niego zbyty w dniu 10 czerwca 2015 r., a jego wydanie nastąpiło w dniu 10 lipca 2015 r.

W tym miejscu należało się odnieść do zarzuty strony pozwanej w przedmiocie braku legitymacji czynnej powoda A. B. do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały, przy tym wskazać należy, że kwestię legitymacji czynnej należy rozpatrywać nie tylko w odniesieniu do chwili wytoczenia powództwa, ale w odniesieniu do całego czasu trwania postępowania wywołanego zaskarżeniem uchwały wspólnoty. Osoba nie będąca członkiem wspólnoty nie ma interesu prawnego we wpływaniu na treść praw i obowiązków członków wspólnoty. Bycie właścicielem lokalu jest elementem stanu faktycznego, zaś zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydaje

wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Co do zasady były właściciel lokalu nie ma interesu w zaskarżeniu uchwały, gdyż nie wpływa ona na jego prawa i obowiązki. Interes taki mógłby zachodzić jedynie wtedy, gdyby uchwała dotyczyła praw majątkowych byłego właściciela lokalu z okresu, gdy był on jeszcze członkiem wspólnoty, wiążąco regulowała jego sytuację prawną i nie miał on innej możliwości ochrony swych praw.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie, powód posiadał legitymację czynną do wystąpienia powództwem zmierzającym do wyeliminowania z obrotu zaskarżonych przez niego uchwał. Uchwały te dotyczyły zmiany sposobu rozliczania zaliczek pobranych tytułem rozliczenia mediów dostarczanych do lokalu powoda, w okresie kiedy to właśnie powód był właścicielem lokalu i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Założenia jakie przewidywały zaskarżone uchwały w zakresie sposobu ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek odnosiły się do rozliczenia mediów za rok 2012 (uchwała nr 11/2014) oraz za rok 2013 (uchwała 12/2014). Wówczas osobą zobowiązaną do ponoszenia tych zaliczek zobowiązany był powód. Jednocześnie jak wynika z umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, to powód A. B. ponosi odpowiedzialność za kwestię rozliczeń z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową w przedmiocie rozliczeń dostawy mediów w okresie od listopada 2012 r. do dnia wydania lokalu tj lipca 2015 r. Jednocześnie nie sposób pominąć faktu, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie toczy się postępowanie o zapłatę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. przeciwko pozwanemu A. B., a podstawę roszczeń Wspólnoty stanowiło nieuiszczenie przez A. B. zaliczek na media dostarczone do jego lokalu w żądanej przez Wspólnotę wysokości.

To na powodzie ciąży obowiązek uregulowania zaliczek na media, których wysokość została wyliczona w oparciu o treść uchwały nr 6/2006 z dnia 31 marca 2006 r., do zmiany której de facto upoważniają pozwaną zaskarżone uchwały. Strona pozwana dąży do zmiany sposobu rozliczania zaliczek za przeszły okres, co niewątpliwie wpłynie na ich wysokość, jednocześnie powyższe umożliwi pozwanej Wspólnocie dochodzenia należności od właścicieli lokali bądź też jak w niniejszym przypadku od powoda pomimo, że nie jest już właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) albowiem zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie sprzedaży przedmiotowego lokalu, to powód jest obowiązany do regulowania wszelkich należności przysługujących pozwanej Wspólnocie, a związanych właśnie z uchwałą nr 6/2006, która de facto zmieniana jest przez zaskarżone uchwały. Celem zaskarżonych uchwał jest w rzeczywistości zmiana wysokości zaliczek na media pobranych już od właścicieli lokali, uchwały te zmierzają zatem do zmiany sposobu rozliczania zużytych mediów w latach 2012-2013, co stanowi obciążenie dla powoda, który wówczas był właścicielem lokalu

Wywód powyższy można poprzeć stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. (sygn. akt IV CSK 41/05), gdzie stwierdzono, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. Mając pełną świadomość istotnej odmienności uchwały wspólnoty mieszkaniowej i uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej, nie sposób nie dostrzec wspólnego elementu, jakim jest działanie skarżącego uchwałę w interesie jednostki organizacyjnej, której jest członkiem lub też we własnym, indywidualnym interesie. W tym pierwszym przypadku brak jakichkolwiek powodów dla zachowania legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały po ustaniu członkostwa w danej jednostce organizacyjnej, zaś w drugim wypadku, kiedy zaskarżenie uchwały służy ochronie interesów majątkowych skarżącego, nie sposób go takiej legitymacji pozbawić.

Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, nie sposób pozbawić powoda A. B. legitymacji czynnej do wytoczenia i popierania powództwa o stwierdzenia nieważności czy też nieistnienia zaskarżonych uchwał albowiem dochodzi on ochrony własnych interesów majątkowych, gdyż stwierdzenie nieistnienia tych uchwał bezsprzecznie wpłynie na wysokość zaliczek jakich zapłaty może dochodzić od niego Wspólnota Mieszkaniowa bowiem pomimo zbycia nieruchomości to on pozostaje zobowiązany do regulowania ewentualnych przeszłych należności. Podkreślić należy, że informacja o sporze istniejącym pomiędzy stronami znalazła się również w umowie sprzedaży nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Sądu nawet pomimo ustania członkostwa powoda w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej z uwagi na zbycie lokalu, uznać należało, że ma on interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał.

Jednocześnie wskazać należy, że Sąd z innych przyczyn niż podnoszone przez powoda zarzuty uznał, że zaskarżone uchwały nie istnieją. Decydującego znaczenia w tej kwestii nie miała różnica treści projektów uchwał poddanych pod głosowanie, a ich treścią po jego zakończeniu ani też nie sprecyzowane przez powoda zarzuty dotyczące niewłaściwego prowadzenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przyczyna ustalenia, że zaskarżone przez powoda uchwały nr 11/2014 i 12/2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. nie istnieją, jest fakt ich nie podjęcia wymaganą większością głosów przez właścicieli lokali we Wspólnocie.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 ustawy prawo o własności lokali 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.

Przechodząc natomiast do rozważań dotyczących podjęcia poszczególnych zaskarżonych przez powoda w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd uwzględnił jedynie te głosy co do których nie było wątpliwości, że zostały oddane przez osoby uprawnione, co zostało potwierdzone ich własnoręcznym, dającym się odczytać podpisem. Pominięte natomiast zostały głosy właścicieli lokali, przy nazwisku, których na liście do głosowania w rubryce „głosuję za” wpisano cyfrę 1, i dla których brak było karty do głosowania, na której widoczny byłby ich podpis.

W ocenie Sądu zarówno w przypadku głosowaniu zarówno nad uchwałą nr 11/2014, jak i nad uchwałą nr 12/2014 oddano 5 nieważnych głosów (k. 172, 162, 161, 145). Za nieważne Sąd uznał również głosy oddane przez powoda albowiem na karcie do głosowania wpisał on jedynie „zarząd kłamie”.

Jednocześnie zauważyć należy, że za prawidłowo oddane i ważne Sąd uznał głosy oddane przez jednego z właścicieli lokalu, w sytuacji kiedy na liście do głosowania wymienione były dwie osoby, gdyż w ocenie Sądu głosowanie na uchwałami wspólnoty mieszkaniowej stanowi czynność zwykłego zarządu majątkiem wspólnym i nie wymaga pełnomocnictwa szczególnego.

W zawiadomieniu o treści podjętych uchwał strona pozwana wskazała, że za uchwałą nr 11/2014 głosowało 55,82 % udziałów przeciwko natomiast 9,66 % udziałów, natomiast za uchwałą nr 12/2014 głosowało 55,87 %, przeciwko 9,90 % udziałów.

Jednakże w ocenie Sądu dokonane przez pozwaną wyliczenia są błędne. W pierwszej kolejności wskazać należy, że łączna ilość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 0, (...). Za przyjęciem uchwały nr 11/2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2012 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałą nr 6/2006 w sprawie „sposobu ustalania wysokości zaliczek a pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek” dla Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w W., głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, co stanowi około 31 % wszystkich udziałów. Natomiast za przyjęciem uchwały nr 12/2014 z dnia 18 grudnia 2014 w sprawie zatwierdzenia metodologii rozliczenia mediów za rok 2013 w wypadkach szczególnych nieprzewidzianych przez uchwałą nr 6/2006 w sprawie „sposobu ustalania wysokości zaliczek a pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zakupu usług komunalnych na rzecz właścicieli lokali oraz sposobu rozliczania tych zaliczek” dla Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w W., głosowali właściciele posiadający 0, (...) udziałów, co stanowi około 30 % wszystkich udziałów.

Mając na względzie fakt, że za podjęciem uchwały nr 11/2014 głosowali właściciele posiadający jedynie około 31 % całości udziałów, natomiast za uchwałą nr 12/2014 właściciele dysponujący w przybliżeniu około 30 % całości udziałów, uznać należało, że obie te uchwały nie istnieją albowiem nie zostały podjęte wymaganą większością głosów.

Bezsprzecznie jedna trzecia głosów ważnych, oddanych za podjęciem zaskarżonych przez powoda uchwał, nie spełnia ustawowej przesłanki większości głosów.

Jednocześnie o czym była mowa, na wstępie niniejszych rozważań, brak jest podstaw ażeby rozpoznawać zarzuty podniesione przez powoda w zakresie stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał czy też przesłanek do ich uchylenia albowiem nie można stwierdzić nieważności ani uchylić uchwały, która de facto nie została podjęta. O powyższym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

W pkt 2 wyroku Sąd zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powoda A. B. kwotę 400,00 (czteryście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Zważywszy, że powództwo zostało uwzględnione w całości i Sąd orzekł nieistnienie obu zaskarżonych uchwał, co stanowiło jedno z alternatywnych roszczeń powoda obok ewentualnego stwierdzenia nieważności tychże uchwał lub ich uchylenia, uznać należy że powód wygrał proces, dlatego też na pozwaną Wspólnotę został nałożony obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez powoda tj. sumy 400,00 zł jako opłaty od pozwu.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Z:/

1. (...)

2. (...)

(...)