

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 5 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Maria Prusinowska

Protokolant:Protokolant sądowy A. N.

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa P. K. PESEL (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. NIP (...)

o uchylenie uchwały

1. oddala powództwo,
2. kosztami postępowania obciąża w całości powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym do Sądu w dniu 22 grudnia 2015 roku powód P. K. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 27 października 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. w sprawie ustalenia definicji funduszy: remontowego i operacyjnego, wysokości należnych Wspólnocie od właścicieli lokali opłat na rzecz utworzonego przez Wspólnotę funduszu operacyjnego i funduszu remontowego, opłat za wodę i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Powód wystąpił również o zabezpieczenie roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania przedmiotowej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Nadto, powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wymienionych w treści uzasadnienia pozwu na okoliczności tamże wskazane, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

w kwocie 17 zł oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości i rachunkowości na okoliczność ustalenia wysokości ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ustalenia wysokości koniecznych nakładów na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, ustalenia zasadnej wysokości kosztów zaliczki na poczet funduszu remontowego i operacyjnego nieruchomości przy ul. (...), a także zasad obliczania kosztów opłaty na wodę oraz gospodarowanie odpadami. /k. 1/

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P. oraz właścicielem wyodrębnionych lokali mieszkalnych nr (...) i niewyodrębnionego lokalu nr (...), a także członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). Według niego pozwana w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła zaskarżoną uchwałę, za zbieranie głosów odpowiedzialny był Zarząd, który nie przesłał powodowi projektu uchwały, nie zawiadomił go o zbieraniu głosów, nie przekazał karty do głosowania. Powód wskazał, że o treści uchwały dowiedział się z zawiadomienia o jej podjęciu. Zdaniem powoda, przedmiotowa uchwała w sposób rażący narusza jego interes, nadto jest sprzeczna z obowiązującym porządkiem prawnym i jako taka powinna zostać uchylona. Ustanowienie opłaty w wysokości 2,70 zł za m² na poczet funduszu remontowego powód uznał za rażąco wysoką i nieuzasadnioną

wydatkami Wspólnoty, bowiem brak jest planów remontowych, modernizacyjnych czy jakichkolwiek przesłanek do stwierdzenia, że potrzebne jest gromadzenie kapitału w takiej wysokości. Nadto, zdaniem powoda, stan kamienicy nie wskazuje na konieczność akumulowania takich środków. Powód zakwestionował także wysokość kwoty uchwalonej na poczet funduszu operacyjnego – 3,35 zł za m², gdyż nie znajduje ona odzwierciedlenia w realnych potrzebach i wydatkach pozwanej. W ocenie powoda §3 uchwały dotyczący rozliczenia wody jest nieprecyzyjny i może rodzić liczne komplikacje w praktyce. Powód wskazał, że liczne nieprawidłowości i nieścisłości uzasadniają wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez zaniechanie wykonania przedmiotowej uchwały, której wykonanie jest sprzeczne z jego interesem, zaś wskazane kwoty są rażąco zawyżone i niczym nieuzasadnione. /k. 1-3/

W odpowiedzi na pozew złożonej do Sądu dnia 5 kwietnia 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda P. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...) kosztów wywołanych przedmiotowym procesem, w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych, a także kwoty 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości i rachunkowości (zgodnie z żądaniem pozwu). /k. 80/

Ustosunkowując się do żądania pozwu, pozwana wskazała, że przedmiotowe powództwo stało się bezprzedmiotowe, bowiem na zebraniu rocznym członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...) przeprowadzonym w dniu 31 marca 2016 r. zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 27 października 2015 r. została uchylona. Nadto, w opinii pozwanej, powód nie wykazał, jaki interes powoda został naruszony, ani jakie przepisy prawa zaskarżona uchwała narusza. Pozwana wyjaśniła, że uczestnictwo w kosztach wynikających z zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych jest obowiązkiem każdego członka określonej Wspólnoty Mieszkaniowej. Według niej, wysokość opłat uzależniona jest od powierzchni konkretnego lokalu, w związku z powyższym z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną powód winien uiszczać na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 3,35 zł/ 1 m⁽²⁾ należącej do powoda powierzchni i kwotę 2,70 zł/1 m⁽²⁾ należącej do powoda powierzchni tytułem zaliczki na poczet funduszu remontowego. Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 27 października 2015 r. została uchylona przede wszystkim dlatego, że miała jedynie charakter porządkujący stan istniejący na nieruchomości. Według niej, zaskarżona uchwała nie wprowadzała żadnej innowacji w zakresie wysokości obowiązujących stawek, bowiem stawka na fundusz operacyjny w kwocie 3,35 zł/ 1 m⁽²⁾ obowiązywała członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej już od stycznia 2014 roku, wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego w kwocie 2,70 zł/m⁽²⁾ została zatwierdzona uchwałami nr (...) z dnia 20 lipca 2015 r. oraz (...) z dnia 28 sierpnia 2015 r. Pozwana twierdziła, że o treści uchwały nr (...) powoda powiadomiono pismem z dnia 20 sierpnia 2015 r., natomiast o treści uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2015 r. i ponownie o treści uchwały nr (...) z dnia 20 lipca 2015 r. powoda powiadomiono pismem z dnia 16 września 2015 r. (nadany w dniu 17 września 2015 r., a odebrany przez powoda w dniu 21 września 2015 r.). Pozwana wskazała nadto, że powód odebrał skierowaną do niego korespondencję, a także został poinformowany, poprzez e-mail, o konieczności wykonania prac remontowo-budowlanych na nieruchomości, a tym samym o konieczności podwyższenia zaliczki na poczet funduszu remontowego. Według niej, powód nie zaskarżył żadnej z podjętych uchwał.

Strona pozwana stwierdziła również, że zgodnie z treścią art. 6c ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, obowiązującym od dnia 1 lipca 2013 roku, gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, natomiast zgodnie z treścią art. 6h tej ustawy właściciele nieruchomości, o których mowa w art. 6c są obowiązani ponosić na rzecz gminy, na terenie której są położone ich nieruchomości, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Według niej, wysokość opłaty za wywóz nieczystości stałych wynika z uchwały związku

międzygminnego, a w przypadku Miasta P. – Uchwały nr (...) podjętej przez Zgromadzenie Związku (...) z dnia 28 marca 2013 r. Pozwana wskazała, że mieszkańcy budynku przy ul. (...)

w P. uiszczają opłaty należne za odpady segregowane, o czym powód został poinformowany w czerwcu 2013 r. Według pozwanej, zaskarżona przez powoda uchwała nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian i nie narusza obowiązującego prawa. Strona pozwana wskazała także, że w okresie od października 2015 r. do dnia składania odpowiedzi na pozew powodowi nie naliczano opłat za wodę i ścieki zgodnie z zapisami zaskarżonej uchwały, zatem prawa i interesy powoda nie doznały ani naruszenia, ani uszczuplenia. Ubocznie pozwana wskazała również, że sformułowanie i podjęcie zaskarżonej uchwały jest wynikiem działań i zachowania powoda, które należy oceniać przez pryzmat art. 5 kodeksu cywilnego. Według pozwanej, powód utrudnia pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej dokonanie rzetelnego rozliczenia opłat za media oraz zataja faktyczną liczbę osób zamieszkujących w jego lokalach, nie udostępnia mieszkań

w celu dokonania odczytu liczników wody, a zdaniem pozwanej w okolicznościach przedmiotowej sprawy powód w sposób rażąco narusza zasady staranności przy realizacji praw właścicielskich, które w sposób bezpośredni prowadzą do naruszenia obowiązku Wspólnoty Mieszkaniowej do rzetelnego rozliczenia się z dostawcami mediów. Dodatkowo, według pozwanej, zachowanie powoda prowadzi do tego, że faktycznym kosztem utrzymania jego lokali zostają obciążeni pozostali mieszkańcy budynku. Według twierdzeń pozwanej, Wspólnota Mieszkaniowa corocznie przyjmuje plany gospodarcze, na podstawie których zatwierdza kalkulację kosztów ustalonych na przyszły rok. Plany te są uchwalane na zebraniach rocznych, w których powód, zgodnie z twierdzeniem pozwanej, udziału nie bierze. / k. 80-84/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., dla którego S. R. P. – S. M. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością wyżej opisanego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej S. R. P. – S. M. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód jest również właścicielem, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., dla którego S. R. P. – S. M. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością wyżej opisanego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej S. R. P. – S. M. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód jest również współwłaścicielem, w udziale wynoszącym (...) części, zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w P., stanowiącej działki nr: (...), dla której S. R. P. – S. M. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wyżej opisana nieruchomość zabudowana jest budynkiem położonym przy ulicy (...) w P..

Dowód: wydruki z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych /k. 10-63/

W dniu 27 października 2015 roku została podjęta Uchwała Nr(...)z 27-10-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P.

w sprawie: ustalenia definicji funduszy: remontowego i operacyjnego, wysokości należnych Wspólnocie od właścicieli lokali opłat na rzecz utworzonego przez Wspólnotę funduszu operacyjnego i funduszu remontowego, opłat za wodę i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z której wynika, że właściciele lokali uchwalają następujące stawki opłat jakie zobowiązują się comiesięcznie do 10go każdego miesiąca uiszczać na rzecz Wspólnoty w zależności od ilości metrów kwadratowych posiadanych przez siebie lokali: na fundusz remontowy – 2,70 pln /1 m², na fundusz operacyjny – 3,35 pln/1 m²; każdy właściciel będzie płacił comiesięcznie do 10go każdego miesiąca następujące opłaty: co do wody – wg wskazań licznika znajdującego się w jego lokalu lub ryczałtem, w przypadku gdy właściciel nie udostępni zarządowi Wspólnoty licznika do odczytu stanu wody (dwa razy w roku lub specjalnych sytuacjach), będzie on zobowiązany płacić Wspólnocie w terminie 3 dni od doręczenia wezwania rachunek za wodę proporcjonalnie do

posiadanych przez siebie udziałów w nieruchomości, co do odpadów komunalnych – wg ilości zamieszkałych osób zadeklarowanych Wspólnocie przez właściciela; w przypadku gdy Właściciel nie zadeklaruje Wspólnocie ilości osób zamieszkujących jego lokal, będzie on zobowiązany w terminie 3 dni od doręczenia wezwania Wspólnoty uiszczyć na jej rzecz kwotę jaką zostanie ona obciążona w wyniku szacunkowego ustalenia wysokości należnej z tego tytułu opłaty. Wyżej opisana uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a za uchwałą głosowało 68,53% udziałów.

Dowód: kserokopia Uchwały Nr (...)z 27-10-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie: ustalenia definicji funduszy: remontowego i operacyjnego, wysokości należnych Wspólnocie od właścicieli lokali opłat na rzecz utworzonego przez Wspólnotę funduszu operacyjnego i funduszu remontowego, opłat za wodę i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. /k. 8-9/

Wyżej opisana Uchwała Nr (...) z 27-10-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie: ustalenia definicji funduszy: remontowego i operacyjnego, wysokości należnych Wspólnocie od właścicieli lokali opłat na rzecz utworzonego przez Wspólnotę funduszu operacyjnego i funduszu remontowego, opłat za wodę i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi została uchylona dnia 31 marca 2016 roku, co wynika z Uchwały w sprawie uchylenia uchwały Uchwała Nr (...) z 31-03-2016 r Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P.

w sprawie: uchylenia uchwały nr (...) z 27-10-2015 r. W głosowaniu nad wyżej wskazaną uchwałą oddano 15 głosów, z czego 15 głosów oddano za wyżej wskazaną uchwałą. Sposób głosowania nad powyżej wskazaną uchwałą ustalono w Uchwale w sprawie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel = jeden głos - Uchwale Nr (...) r. z 31 marca 2016 roku (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P..

Dowód: Uchwała w sprawie uchylenia uchwały Uchwała Nr(...) z 31-03-2016 r Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P. w sprawie: uchylenia uchwały nr (...) z 27-10-2015 r., poświadczona za zgodność z oryginałem /k. 87/, Uchwała w sprawie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel = jeden głos Uchwała Nr (...)r. z 31 marca 2016 roku (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P., poświadczona za zgodność z oryginałem. /k. 88/

Dnia 12 grudnia 2013 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wystosował do powoda pismo, z którego wynika, że zgodnie z uchwałą nr 7 z dnia 27 marca 2009 roku, od dnia 01 stycznia 2014 roku wszyscy ponoszą opłaty wyższe o 5% w stosunku do zeszłorocznych, w związku z czym od 01 stycznia 2014 roku kwoty za m² wynoszą: fundusz operacyjny 3,35 zł/m², fundusz remontowy 2,14 zł/m², natomiast dnia 28 sierpnia 2015 roku została podjęta Uchwała Nr (...) r. z 28-08-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie potwierdzenia wysokości stawki funduszu remontowego, z której wynika, że właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. potwierdzają wysokość aktualnej stawki Funduszu Remontowego: do 31-08-2015 - 2,14 m² a od 01-09-2015 2,70 m².

Dowód: Pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 12 grudnia 2013 roku, poświadczone za zgodność z oryginałem /k. 90/, Uchwała Nr (...) r. z 28-08-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie potwierdzenia wysokości stawki funduszu remontowego, poświadczona za zgodność z oryginałem. /k. 95/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy w postaci wyżej powołanych dowodów. Autentyczność dokumentów nie była między stronami sporna, a Sąd nie dopatrywał się podstaw, by wątpliwości takie powziąć z urzędu. Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii, jednakże strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że termin 6 tygodni do zaskarżenia uchwały do Sądu, przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 z późn. zm. – j.t.), dalej jako „u.w.l.”, został przez powoda zachowany, gdyż powziął on wiadomość o treści uchwały w dniu 10 listopada 2015 r., a powództwo wytoczył w dniu 22 grudnia 2015 r. Poddając zaskarżoną uchwałę kontroli sądowej, Sąd Okręgowy stwierdził jednak, że wyżej opisane powództwo jest bezprzedmiotowe. Należy bowiem wskazać, że Uchwała Nr (...) z 27-10-2015 (...) lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie: ustalenia definicji funduszy: remontowego i operacyjnego, wysokości należnych Wspólnocie od właścicieli lokali opłat na rzecz utworzonego przez Wspólnotę funduszu operacyjnego i funduszu remontowego, opłat za wodę i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, której uchylenia domagał się powód w swoim pozwie, została już uchylona dnia 31 marca 2016 roku. W związku z powyższym, wyżej opisane powództwo stało się bezprzedmiotowe. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Przesłanką materialnoprawną tego powództwa jest więc istnienie omawianej uchwały. Jeżeli przedmiotowa uchwała została już uchylona, powództwo o jej uchylenie jest oczywiście bezprzedmiotowe.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że w ocenie Sądu w przytoczonym przez powoda stanie faktycznym sprawy nie istniały podstawy do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała może godzić w jego interesy. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Natomiast na podstawie art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W związku z powyższym, bezsprzeczne pozostaje, iż uczestnictwo w kosztach wskazanych powyżej stanowi obowiązek każdego właściciela lokalu, a tym samym członka odpowiedniej wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 roku (II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6) stwierdził, iż zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., obowiązek właścicieli lokali uiszczenia zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczki stanowią jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto ich wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Zgodnie z oceną Sądu, wyszczególnione w uchwale zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2,70 zł za 1 m² i na fundusz operacyjny w wysokości 3,35 zł za 1 m² nie odbiegają w sposób rażący od powszechnie obowiązujących stawek.

Dodatkowo, należy podkreślić, że zaskarżona uchwała nie wprowadziła drastycznych podwyżek obowiązujących stawek, gdyż stawka na fundusz operacyjny w kwocie 3,35 zł/ 1 m² obowiązywała członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od stycznia 2014 roku, a wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego w kwocie 2,70 zł/ 1 m² została zatwierdzona między innymi uchwałą nr 17/2015 z dnia 28 sierpnia 2015 r., o czym powód był wcześniej informowany.

Tym samym, Sąd nie podziela zdania powoda, że przedmiotowa uchwała w sposób rażący narusza jego interes, a nadto jest sprzeczna z obowiązującym porządkiem prawnym. Według Sądu nie nakłada ona bowiem na powoda żadnych szczególnych obciążeń, wykraczających poza powszechnie przyjęte obowiązki każdego właściciela lokalu. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 598/07, LEX nr 500189 stwierdził, iż

rozważając, czy uchwała nie narusza interesu skarżącego właściciela należy brać pod uwagę także interesy pozostałych właścicieli lokali. W ocenie Sądu, zaskarżona uchwała nie narusza również interesów powoda, gdyż za uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się uchwałę zmierzającą do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innych członków, a taka sytuacja przy realizacji spornej uchwały nie występuje.

Sąd nie podzielił również obaw powoda, że §3 uchwały dotyczący rozliczenia wody jest nieprecyzyjny i może rodzić liczne komplikacje w praktyce. Wywodzenie z braku szczegółowego uregulowania kwestii rozliczenia opłat za wodę nie może, w opinii Sądu, od razu prowadzić do wniosku, że Wspólnota będzie kierować się w tym zakresie złą wolą i dążyć do pobrania od właściciela wyższych opłat z tego tytułu.

W ocenie Sądu powód nie wskazał w sposób dostateczny z jakiej przyczyny przedmiotowa uchwała narusza interes powoda, czy też jest sprzeczna

z obowiązującym porządkiem prawnym. Zdaniem Sądu podniesione przez powoda argumenty nie dają podstaw do takiej oceny działania wspólnoty i skutkować muszą oddaleniem powództwa. Podsumowując, wobec bezprzedmiotowości powództwa, Sąd Okręgowy oddalił powództwo. /pkt 1 sentencji wyroku/

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w stawce określonej w § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (Dz.U. 2013.461 – j.t.). /pkt 2 sentencji wyroku/

SSO Maria Prusinowska