

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 2 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 września 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. L.

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

o uchylenie uchwał

1. uchyla uchwały nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 29 listopada 2017
2. kosztami postępowania obciąża pozwaną i wobec powyższego zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 400zł tytułem zwrotu kosztów sądowych

/-/ SSO H. Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2018 roku (k. 1- 13v) powódka E. L. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie zmiany regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach oraz o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie wymiany wodomierzy lokalowych na wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową, nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż przedmiotowe uchwały zostały podjęte w dniu 14 grudnia 2017 roku w drodze indywidualnego zbierania głosów, o czym została zawiadomiona w dniu 16 grudnia 2017 roku. Zdaniem powódki zaskarżona uchwała nr (...) przyjmuje regulacje o charakterze prewencyjnym, mającym zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Kreuje w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej stosunek obligacyjny między wspólnotą a jej członkami. Przenoszenie legalizowania licznika zimnej wody w myśl §2 pkt 1-2 regulaminu i karania poszczególnych właścicieli za ich brak jest sprzeczne z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z w/w rozporządzeniem to na wspólnocie mieszkaniowej ciąży obowiązek legalizacji ponownej liczników zimnej wody bo to ona zawarła umowę z dostawcą na dostarczanie do nieruchomości wody, ona rozlicza lokale ze zużytej wody i otrzymuje za nią od poszczególnych właścicieli należność. Przyjęcie przez regulamin zasad ustalania pobranej wody w okresie niesprawności wodomierza, jest sprzeczne z obowiązującymi bezwzględnie przepisami, przez co stanowi działanie bezprawne. Zaskarżona uchwała wprowadzająca regulamin narusza postanowienia wynikające z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, gdyż wprowadzone do regulaminu sankcje karne spowodują, że suma obciążeń za wodę we wspólnocie będzie wyższa od ponoszonych przez nią na rzecz dostawcy wody, a zgodnie z w/w przepisami wspólnota nie może na wodzie zarabiać. Nadto powódka podniosła, że zaskarżona uchwała wprowadzająca regulamin dotyczy rozliczenia zużycia wody w lokalach mieszkalnych, czyli podmiotu stanowiącego odrębną własność i niebędącego przedmiotem działania wspólnoty mieszkaniowej. Odnosząc się do zaskarżonej uchwały nr (...) powódka

wskazała, że jest ona sprzeczna z uzasadnieniem wyroku z dnia 15 lutego 2016 roku z którego wynika, że zobowiązanie właścicieli poszczególnych lokali tej wspólnoty do wymiany wodomierzy na te z odczytem radiowym wkracza w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu. W tym stanie rzeczy niniejsza uchwała nr (...) narusza interes powódki, jest niezgodna z prawem, a szczególności z ustawą z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę oraz ustawą o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólna gdyż odnosi się do zdarzeń, które były przedmiotem wcześniej zaskarżonej uchwały.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 kwietnia 2018 roku (k. 26- 65) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa; zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstw procesowego według norm przepisanych, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pisma, odnosząc się do uchwały nr (...) pozwana wskazała, że przyjęty regulamin ma na celu zabezpieczenie interesów Wspólnoty w przypadku, w którym właściciele używają wodomierzy bez legalizacji lub wodomierzy z naruszoną, czy uszkodzoną plombą lub bez takiej plomby. Brak legalizacji licznika przez właściciela lokalu jest okolicznością, która stawia pod poważnym znakiem zapytania prawidłowość odczytów dokonywanych przez wodomierz. Możliwą ochroną interesów wspólnoty, a co za tym idzie także ogółu właścicieli lokali, którzy tę wspólnotę tworzą jest wprowadzenie regulaminu mającego przeciwdziałać nadużyciom co, do których bez wątpienia należy używanie przez właścicieli wodomierzy bez legalizacji. W zakresie uchwały nr (...) strona pozwana podniosła, iż nie stanowi ona ingerencji w sferę uprawnień właścicielskich. Z uchwały nie wynika by właściciel lokalu był zobowiązany do wymiany wodomierza na taki, który umożliwia odczyt zużycia wody drogą radiową. Wspólnota stwarza jedynie właścicielom możliwość wymiany liczników i pełni rolę organizatora całej akcji. Jak wskazała pozwana w uchwale nr (...) nie ma mowy o żadnym zobowiązaniu właścicieli do wymiany liczników. Trudno zatem mówić o przymusie i ingerowaniu Wspólnoty w sferę uprawnień właścicielskich. Ewentualne koszty wymiany (jeżeli właściciel zdecyduje się na taką) ponosi sam właściciel. Jest to sytuacja inna od tej, w której koszty wymiany licznika miałyby ponosić sama wspólnota.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka E. L. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Właściciele lokali przy ulicy (...) w P. tworzą wspólnotę mieszkaniową, której zarząd został powierzony osobom fizycznym.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 01 czerwca 2015 roku (k./ 35), wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...), kopia aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1999 roku, nr rep. (...) (k. 7-8)

W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr (...) z dnia 29 listopada 2017 roku. W głosowaniu udział wzięli właściciele reprezentujący 57,64% udziałów w części wspólnej. Za przyjęciem uchwały głosowało 50,75% udziałów w części wspólnej, przeciw 6,89% udziałów w części wspólnej. Uchwałą nr (...) został przyjęty nowy regulamin rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach, który stanowi załącznik do uchwały.

Dowód: informacja o wynikach głosowania z dnia 13 grudnia 2017 roku (k. 36)

Przedmiotową uchwałą uregulowano metody rozliczania lokali, w których wodomierze były niesprawne lub nie posiadały legalizacji. Uchwałą nadano następującą treść §6 regulaminu:

1. „W przypadku stwierdzenia niesprawności licznika zimnej wody należy przyjąć, że zużycie w bieżącym okresie jest równe zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na jedną zamieszkałą osobę. W przypadku braku danych historycznych należy przyjąć zużycie wody w wysokości 5,4 m³ na osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (dz. U. z 2002

roku nr 8, poz. 70 z późn. zm.). Jeżeli brak jest danych co do liczby zamieszkałych osób, należy przyjąć liczbę trzech zamieszkałych osób.

2. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji licznika zimnej wody, w przypadku stwierdzenia naruszonej, uszkodzonej lub braku plomby należy przyjąć, że zużycie w bieżącym okresie jest równe dwukrotnemu zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na jedną zamieszkałą osobę. W przypadku braku danych historycznych należy przyjąć zużycie wody równe dwukrotnemu zużyciu wody w wysokości i 5,4 m³ na osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U., z 2002 r. nr 8, poz. 70 z późn. zm.). Jeżeli brak jest danych co do liczby zamieszkałych osób, należy przyjąć liczbę trzech zamieszkałych osób.

3. W przypadku braku udostępnienia lokalu przez właściciela zgodnie z §3 pkt 2, należy przyjąć zużycie wody w wysokości 5,4 m³ na osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8 poz 70 z poz. zm.). Jeżeli brak jest danych co do liczby zamieszkałych osób, należy przyjąć liczbę trzech zamieszkałych osób. „

Dowód: Regulamin rozliczenia zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach stanowiący załącznik do uchwały nr (...) (k. 37-38)

W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr (...) z dnia 29 listopada 2017 roku dot. wymiany wodomierzy lokalowych na wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową o następującej treści:

„§1 Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na zlecenie wymiany wodomierzy lokalowych na wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową.

§2 Koszty związane z wymianą wodomierzy wynoszą 3.120 zł (słownie: trzy tysiące sto dwadzieścia złotych zero groszy)

§3 Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarząd Wspólnoty do wykonywania postanowień uchwały w szczególności do wyboru wykonawcy wymienionych w §1 prac i przygotowania umowy wykonawczej.

- Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje zarząd Wspólnoty po zakończeniu prac, do pisemnego powiadomienia właścicieli o kosztach wymiany wodomierzy w ich lokalach, a właściciele zobowiązują się do pokrycia tych kosztów, w terminie dwóch miesięcy od otrzymania pisma.

- w przypadku przekroczenia kwoty wymienionej w §2 o więcej niż 10% Zarząd jest zobowiązany do uzyskania akceptacji właścicieli w drodze uchwały.

§ 4 uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. „

W głosowaniu udział wzięli właściciele reprezentujący 57,64% udziałów w części wspólnej. Za przyjęciem uchwały głosowało 50,75% udziałów w części wspólnej, przeciw 6,89% udziałów w części wspólnej.

Dowód: Informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) dnia 13 grudnia 2017 roku (k. 39)

Powódka głosowała przeciw podjęciu uchwał nr (...) oraz nr (...).

Dowód: kopia karty do głosowania z dnia 30 listopada 2017 roku (k. 11)

W dniu 16 sierpnia 2010 roku została zawarta umowa nr (...) pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w P. a Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy (...), określająca warunki dostawy wody z urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych eksploatowanych przez spółkę i zasady rozliczania należności za usługi będące jej przedmiotem w odniesieniu do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Dowód: umowa nr (...) z dnia 16 sierpnia 2010 roku (k. 40-40v)

Lokale mieszkalne położone przy ulicy (...) są wyposażone w wodociąg, ubikację, łazienkę oraz we własny dwufunkcyjny kocioł grzewczy wytwarzający ciepło oraz ciepłą wodę, a budynek jest dołączony do sieci kanalizacyjnej.

Okoliczności bezsporne.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Zeznania świadka J. F. Sąd uznał za wiarygodne, niemniej jednak istotnych ustaleń faktycznych w sprawie Sąd dokonał na podstawie zgromadzonych dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokalu z dnia 24 czerwca 1994 roku (dz. U. Nr 85, poz. 388) 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów (zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali). O wynikach głosowania powódka została zawiadomiona pismem z dnia 14 grudnia 2017 roku, które otrzymała w dniu 16 grudnia 2017 roku.

Uznać należy, zatem że składając w dniu 23 stycznia 2018 roku pozew w niniejszej sprawie, powódka dochowała ustawowego 6 tygodniowego terminu, określonego w art. 25 ustawy o własności lokali. Ponadto bezsporną okolicznością jest także fakt, że powódka jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w P., a więc przysługuje jej czynna legitymacja procesowa w niniejszej sprawie.

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie zmiany regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach. W szczególności powódka podniosła, iż treść regulaminu w §6 pkt 2 jest niezgodna z rozrządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, przenoszenie obowiązku legalizowania licznika zimnej wody i karanie właścicieli za ich brak jest sprzeczne z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Nadto uchwała dotyczy rozliczenia zużycia wody w lokalach mieszkalnych czyli podmiotu stanowiącego odrębną własność i niebędącego przedmiotem działania Wspólnoty Mieszkaniowej. Zatem uchwała nie dotyczy przedmiotu nienależącego do kompetencji spółnoty.

Analizując treść regulaminu stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Sąd uznał, iż jego treść jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

Bezsporny między stronami jest fakt, iż lokale mieszkalne należące do niniejszej wspólnoty są wyposażone w wodociąg, ubikację, łazienkę oraz we własny dwufunkcyjny kocioł grzewczy wytwarzający ciepło oraz ciepłą wodę, a budynek jest podłączony do sieci kanalizacji.

Zgodnie z tabelą 1 dot. przeciętnych norm zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych, stanowiącej załącznik Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz.U. Nr 8, poz. 70) dla mieszkań wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, lokalne źródło ciepłej wody, a budynek jest podłączony do sieci kanalizacyjnych przeciętne normy zużycia wody wynoszą **3,0 m³ na jednego mieszkańca**. Stawka 5,4 m³ ustalona w regulaminie dotyczy mieszkań wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, z dostawą ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej), a budynek jest podłączony do sieci kanalizacyjnych.

W tym zakresie Sąd zgodził się z zarzutami powódki, niewątpliwie regulamin jest niezgodny z w/w rozporządzeniem. Stawka została ustalona nieadekwatnie do wyposażenia lokali mieszkalnych wspólnoty. Powyższe stanowiło dla Sądu podstawę uchylenia uchwały nr (...).

Odnosząc się do dalszej argumentacji powódki, Sąd pragnie zważyć, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U. Nr 74, poz. 836), § 33 w przypadku gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację, natomiast okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

Zaniechania w zakresie legalizacji wodomierzy obciążają tylko właściciela lokalu i zarządca lub administrator danego budynku nie może sam dokonywać legalizacji. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w W. z dnia 28 kwietnia 2008 roku,(...) (...)).

Mając na uwadze powyższe Sąd pragnie podkreślić, że to na powódce spoczywa obowiązek legalizacji wodomierza lub jego wymiany. Niedopełnienie tego obowiązku będzie skutkowało rozliczaniem jej za żucie wody zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie, zgodnego w swej treści z obowiązującymi przepisami prawa.

Natomiast w odniesieniu do stwierdzenia strony powodowej, że uchwała dotyczy rozliczenia zużycia wody w lokalach mieszkalnych, czyli podmiotu stanowiącego odrębną własność i niebędącego przedmiotem działania Wspólnoty Mieszkaniowej, należy stwierdzić, że nie jest ono trafne. Wspólnota Mieszkaniowa jest stroną umowy zawartej z firmą (...) i do niej należy rozliczenie pobranej wody oraz odprowadzonych ścieków. Rozliczenie wspólnoty z firmą (...) następuje w oparciu o wskazania wodomierza głównego, a zatem to na wspólnocie spoczywa obowiązek rozliczenia poszczególnych mieszkańców ze zużytej przez nich wody. Powyższe determinuje konieczność ustalenia reguł rozliczeń rzetelnych i jasnych dla wszystkich właścicieli lokali, co niewątpliwie będzie zgodne z interesem członków wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych względem uchwały nr (...) Sąd w pierwszej kolejności pragnie podkreślić, że nie można mówić o niezgodności jej treści z uzasadnieniem wyroku wydanym w sprawie XVIII C (...), albowiem uzasadnienie orzeczenia nie stanowi źródła prawa. Sąd nie jest związany ustaleniami dokonanymi w tamtejszej sprawie. W pierwszej kolejności należy zważyć, że treść uchwały nr (...) jest różna od treści uchwały nr (...), której dotyczyła sprawa o sygn. akt XVIII C (...). Projekt uchwały nr (...) nakładał na właścicieli lokali obowiązek wymiany wodomierzy na typ wodomierzy z odczytem radiowym powszechnie zamontowanym we wspólnocie, a koszt wymiany wodomierzy miała ponosić wspólnota mieszkaniowa z funduszu remontowego.

Uchwałą nr (...) natomiast Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zlecenie wymiany wodomierzy lokalowych na wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową, a nadto powierzyła organizację wymiany wodomierzy Zarządowi

wspólnoty. Nadto w toku postępowania pozwana podkreślała, że wymiana wodomierza jest dobrowolna dla wszystkich właścicieli, a uchwała przede wszystkim miała usprawnić proces organizacji tej wymiany.

Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyny wyjątek od tej reguły, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny, odnosi się do wymagającego zgody właścicieli wyrażonej w uchwale połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu (art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali); przepis ten budzi zresztą wątpliwości z punktu widzenia zgodności z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. **Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali** (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 kwietnia 2009 roku, II CSK 600/08).

Taki charakter w ocenie Sądu ma uchwała nr (...) roku. Co prawda z jej treści **nie wynika wprost**, że właściciele lokali są zobowiązani do wymiany wodomierzy na nowe z odczytem radiowym, ale również z jej treści nie wynika, że wymiana będzie dotyczyła tych lokali, których właściciele wyrazili taką zgodę.

Nadto jak stanowi art. 6 ust. 6 pkt 8 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 72, poz. 747) przypadku, o którym mowa w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. **Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana** udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany. Nadto ustawa ta w art. 6 ust. 6 pkt 5 stanowi, że właściciel lub zarządca określa warunki utrzymania wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych oraz warunki pobierania wody z punktów czerpalnych znajdujących się poza lokalami.

Treść uchwały wobec przytoczonych przepisów ustawy budzi wątpliwości Sądu. Zgodnie art. 6 ust. 6 pkt 8 w/w ustawy **osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana** udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany. Właściciel ma obowiązek udostępnienia, a skoro wymiana nie dotyczy lokali właścicieli, którzy wyrazili na to zgodę (powyższe bowiem nie wynika z treści samej uchwały), można mieć wątpliwości czy też zarząd nie będzie usiłować wymóc montażu takich wodomierzy również wśród osób, które nie wyraziły zgody na ich montaż. Uchwała nie jest do końca jasna, z treści samej uchwały nie wynika dobrowolność wymiany wodomierza. Powyższą okoliczność podnosił wyłącznie świadek J. F.. Jednakże w ocenie Sądu jest to własna interpretacja świadka i Sąd nie mógł na niej opierać swojego rozstrzygnięcia. Dlatego mając na uwadze powyższe oraz treść powołanych przepisów Sąd powziął w wątpliwość czy ewentualnie uchwała nie będzie wkraczała w sferę uprawnień właścicieli, dlatego uchwałę nr (...) uchylił.

Wobec powyższego oraz na podstawie powołanych przepisów Sąd uchylił uchwały nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 27 listopada 2017 roku.

Sąd o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Po stronie powodowej nie powstały koszty zastępstwa procesowego, albowiem powódka nie była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika.

SSO Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron, a pełnomocnikowi powódki wraz z pouczeniem o apelacji;

3. Za 14 dni lub z apelacją.

Poznań dnia 16 października 2018 roku

SSO Hanna Ratajczak