

Sygn. I C 854/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Mrozek
Protokolant:	asystent sędziego Grzegorz Hutek

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał nr (...)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od U. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 854/15

## UZASADNIENIE

Powódka U. K. wniosła w dniu 5 sierpnia 2015 roku pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwał nr(...) w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego i nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania mediów podnosząc, że naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes powódki. Powódka wskazała, że nie brała udziału w zebraniu wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie zaskarżone uchwały, nie była w ubiegłych latach informowana o podejmowanych uchwałach, mimo, że wielokrotnie zwracała się do wspólnoty o udostępnienie tych informacji. Ponadto jej zdaniem nowe regulaminy powinny uchylać lub zmieniać poprzednie uchwały, §4 ust.6 uchwały nr (...) dotyczący ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem i remontem lokalu nie zawiera określenia, co wchodzi w skład lokalu każdego z właścicieli, §3 ust.7 i 8 uchwały nr (...) nie przedstawia dla właścicieli do wyboru dwóch propozycji dokonywania rozliczeń, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku, §5 ust.5 uchwały nr (...) zobowiązuje do utrzymywania temperatury 16-17 stopni, co jest niekorzystne dla właścicieli lokali skrajnych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu (k.30).

Postanowieniem z dnia 7 września 2015 roku (k.14-16) Sąd oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 3 marca 2015 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., na którym poddano pod głosowanie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego i nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów mediów: zimnej wody i ścieków, energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody dla potrzeb ciepłej. Powódka została powiadomiona o zebraniu i brała w nim udział.

Uchwały nr (...) zapadły większością udziałów w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

§3 ust.7 uchwały nr (...) stanowi, że koszty opłat stałych określone w fakturach dostawcy stanowią koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości wspólnoty i odnoszą się do 1 m.kw. powierzchni użytkowej lokalu (jednakowo do wszystkich lokali). Zgodnie z §3 ust.8 uchwały nr (...), koszt do indywidualnego rozliczenia właścicieli lokali ustala się poprzez odjęcie od kosztów poniesionych przez wspólnotę kosztów opłat stałych wg faktur dostawcy paliwa gazowego. Zgodnie z §3 ust.5 uchwały nr (...), opłatę wynikową kosztów dostawy ciepła do poszczególnego lokalu stanowi iloczyn wartości jednostki rozliczeniowej i ilości przypadających na dany lokal ustalonej na podstawie odczytu urządzenia pomiarowego (ciepłomierza). W myśl §5 ust.5 uchwały nr (...), właściciel lokalu zobowiązany jest do utrzymania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie 16-17 stopni C., zaś w przypadku stwierdzenia zerowego lub mniej niż 1 GJ zużycia ciepła, lokal będzie rozliczany ze średniego zużycia ciepła przypadającego na 1 m. kw. powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku. §4 ust.6 został podczas zebrania wykreślony z treści uchwały nr (...).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie zeznań świadka M. K., przesłuchania stron oraz następujących dokumentów: uchwały nr (...), (...), uchwała nr 6 z dnia 26.10.2001 r., protokół z zebrania właścicieli z dnia 3 marca 2015 roku, projekt uchwały nr (...), potwierdzenie otrzymania zawiadomienia o zebraniu, lista obecności na zebraniu (k.41-71), potwierdzenie nadania zawiadomienia o zebraniu, pismo powódki z dnia 10 lipca 2010 roku, potwierdzenie otrzymania naliczeń, karty do głosowania (k.140-214).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż powódka nie dołączyła do pozwu żadnych dowodów, w tym świadczących o legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa oraz o zachowaniu ustawowego terminu do wniesienia pozwu. Dowody na te okoliczności (k.91-120) dołączone do złożonego na rozprawie pisma procesowego powódki z 17 grudnia 2015 roku (k.84-90) podlegały pominięciu na podstawie art.217 §2 k.p.c. Powódka nie podnosiła i nie uprawdopodobniła w żaden sposób, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy, albo że istniały wyjątkowe okoliczności przemawiające za ich uwzględnieniem. Niewątpliwie zaś, zdaniem sądu, złożenie na rozprawie pliku dokumentów prowadziło do przedłużenia postępowania, skutkując koniecznością zapoznania się z ich treścią przez sąd i stronę pozwaną. Jak wynika z uzasadnienia projektu noweli z dnia 16 września 2011 roku, ocena sądu, czy strona powołała twierdzenia lub dowód we właściwym czasie, powinna być uwarunkowana tym, czy strona mogła i powinna była powołać twierdzenia lub dowód wcześniej ze względu na łączność z materiałem poprzednio zaprezentowanym, a więc czy strona wiedziała, że określone fakty lub ich skutki prawne zostały zakwestionowane w toku dotychczasowego postępowania. Przy doręczeniu powódce wezwania na pierwszą rozprawę zostało jej przesłane pouczenie o treści art.207§6 k.p.c. (k.17-19). Powódka pokwitowała odbiór powyższej korespondencji w dniu 15 października 2015 roku (k.79), tymczasem pismo procesowe z wnioskami dowodowymi złożyła dopiero na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 roku, będąc wówczas reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Udzielenie pełnomocnictwa przed terminem rozprawy nie wpływa na ocenę możliwości wcześniejszego zgłoszenia dowodów, skoro powódka jest osobą wykształconą i zostały jej udzielone przez sąd stosowne pouczenia. Również odpowiedź na pozew z dnia 7 października 2015 roku została powódce doręczona na tyle wcześniej, by móc zgłosić stosowne dowody przed terminem rozprawy. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia został oddalony na skutek nieuprawdopodobnienia roszczenia z powodu braku dowodów, co wynika z uzasadnienia

postanowienia doręczonego powódce wraz z wezwaniem na pierwszą rozprawę. Złożenie pisma obejmującego wnioski dowodowe nie wymaga zezwolenia sądu, ale nie wyklucza to pominięcia dowodów jako spóźnionych. Powódka nie złożyła przy tym zastrzeżenia do protokołu na podstawie art.162 k.p.c. w związku z pominięciem zgłoszonych przez nią dowodów jako spóźnionych.

Z dołączonego przez powódkę oświadczenia (k.118) wynika, że powódka otrzymała zawiadomienie o wynikach głosowania nad zaskarżonymi uchwałami w dniu 25 czerwca 2015 roku, a więc wniosła pozew przed upływem 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, zaś odpis księgi wieczystej (k.91-112) wskazuje, że jako właścicielka lokalu nr (...) powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty, jednak dowody te podlegały pominięciu jako spóźnione.

W myśl art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchYLENIA uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jest to podstawowy przepis prawa materialnego w tym przedmiocie i pozostaje w ścisłym związku z przepisami kodeksu postępowania cywilnego dotyczącymi zasad dowodzenia, w szczególności z art. 232 k.p.c. zgodnie z którym „strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne” oraz z art. 227 k.p.c. w myśl, którego „przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie”.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie wykazała, iż uchwały nr (...) są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają jej interesy.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w pozwie należy wskazać, że nie zostały one poparte wystarczającą argumentacją, wobec czego Sąd uznał powództwo za nieudowodnione. Jak już wskazano wyżej, §4 ust.6 został podczas zebrania wykreślony z treści uchwały nr (...) i obecnie nosi zupełnie inną treść. Twierdzenie pozwu dotyczące nieobecności powódki na zebraniu i nieotrzymania przez nią treści uchwał należało uznać za nieprawdziwe w świetle listy obecności właścicieli na zebraniu, na której widnieje podpis powódki. Również zarzut nieotrzymywania przez powódkę żądanych od wspólnoty informacji pozostaje w sprzeczności z oświadczeniem powódki z dnia 10 lipca 2010 roku. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują konieczności podejmowania uchwał zmieniających lub uchylających poprzednie uchwały, brak również takiego zastrzeżenia w treści uchwały nr 6 z 25.10.2001 roku w sprawie przyjęcia regulaminu wspólnoty, wobec czego należy uznać, że na ogólnych zasadach uchwała podjęta później uchyla moc uchwały obowiązującej wcześniej. Powódka nie dowiodła również, że zapisy §3 ust.7 i 8 oraz §5 ust.5 uchwały nr (...) naruszają jej prawa lub zasady prawidłowego zarządu.

Zgodnie z art. 45a ust. 1 ustawy Prawo energetyczne, przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, o którym mowa w art. 49 ust. 1, wlicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami (ust.2). Koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła (ust.4). Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio do ustalania przez odbiorcę - właściciela lub zarządcę budynku opłat dla osób, o których mowa w ust. 2, do których ciepło dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych

(ust.5). W przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła (ust.6). W przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym za dostarczone ciepło jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych, właściciele lub zarządcy tych budynków wyposażają je w układy pomiarowo-rozliczeniowe, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki. Zgodnie z art.45a ust.8 cytowanej ustawy, koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności,

- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,

b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

W myśl art.45a ust.9 ustawy, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania (ust.10).

W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystującą ciepłomierze i urządzenia wymienione w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie oraz pkt 2 lit. a, osoba, o której mowa w ust. 2, udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku (ust.11).

W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 9, wykorzystującej wskazania urządzeń wymienionych w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość

zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania (ust.12).

Zapis §3 uchwały (...) pozostaje w zgodzie z treścią art. 12 ust. 2 u.w.l., z którego wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej, przy czym każdy właściciel ponosi wydatki i ciężary utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanych udziałów. Koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w art. 14 u.w.l. i składają się na nie w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. §3 ust.8 uchwały (...) wprowadza równy dla wszystkich właścicieli sposób obliczania kosztów indywidualnego rozliczania należących do nich lokali, zaś §5 ust.5 ma na celu utrzymanie właściwej temperatury we wszystkich lokalach, możliwe jedynie w przypadku jej utrzymywania przez wszystkich właścicieli. W odmiennym przypadku właściciele lokali sąsiednich do nieogrzewanego musieliby płacić znacznie wyższe rachunki za ogrzewanie, co byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozostawanie we wspólnocie to zarówno prawa, jak i obowiązki nakazujące rezygnację z części uprawnień indywidualnych na poczet dobra wspólnoty.

Zgodnie z §3 ust.5 uchwały nr (...), opłatę wynikową kosztów dostawy ciepła do poszczególnego lokalu stanowi iloczyn wartości jednostki rozliczeniowej i ilości przypadających na dany lokal ustalonej na podstawie odczytu urządzenia pomiarowego (ciepłomierza). Pozwana przedstawiła przyczyny wyboru jednej z metod rozliczeń przewidzianych w art. 45a ust. 8 p.e. i jej zgodność z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 p.e. W takim przypadku, kwestionując prawidłowość tego wyboru powódka powinna przedstawić dowody wskazujące na niezasadność tego wyboru (por. wyrok z dnia 7 lutego 2013 r., II CSK 347/12, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że kierując się zasadami doświadczenia życiowego i określoną w przepisie kolejnością metod rozliczeń, należy wyjść z założenia, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie zapewniają najlepiej metody na podstawie wskazań ciepłomierzy). Reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika powódka nie wykazała, na czym miałyby polegać naruszenie przez regulamin przepisów ustawy Prawo energetyczne, że brak wskazania alternatywnej metody dokonywania rozliczeń jest niezgodny z art.45a ust.12 tej ustawy, który wskazuje na powinność dopuszczenia możliwości zamiennego rozliczania opłat za ciepło jedynie w przypadku wyboru metody wykorzystującej wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, albo że lokal powódki, na skutek niekorzystnego położenia, powinien korzystać ze współczynników wyrównawczych. Obowiązkiem wspólnoty wynikającym z art.45a ust.9 powołanej ustawy jest przede wszystkim stymulowanie energooszczędnych zachowań oraz zapewnienie ustalania opłat za zużycie ciepła w sposób odpowiadający jego zużyciu. Wybrana metoda powinna uwzględniać współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach. Nie jest wykluczone, że z uwagi na konstrukcję czy parametry budynku, potrzeba uwzględnienia współczynników nie będzie zachodzić w konkretnym stanie faktycznym. Powódka nie zaferowała również żadnych środków dowodowych na poparcie swojej tezy, że zobowiązanie do utrzymywania temperatury 16-17 stopni jest niekorzystne dla lokali skrajnie położonych, zaś pozwana przekonywująco argumentowała ten zapis interesem ogółu mieszkańców.

W piśmie z dnia 17 grudnia 2015 roku powódka uzasadniała żądanie uchylecia uchwał, powołując się na zarzut ich niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządu oraz naruszania jej interesów. Po analizie materiału dowodowego Sąd stwierdził, że niezgodność taka nie została wykazana, zaś uchwały nie naruszają interesów powódki.

Termin ustawowy określony przez art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, określa również ramy czasowe do powoływania podstaw zaskarżenia uchwały, wobec czego zarzuty podniesione po jego upływie w piśmie procesowym powódki z 17 grudnia 2015 roku należy uznać za spóźnione, w związku z prekluzją do powołania

podstaw zaskarżenia po upływie 6-tygodniowego terminu zawitego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 roku, I ACa 1297/03). Ponadto zdaniem Sądu argumenty powódki przytoczone na poparcie zarzutów podniesionych w piśmie z dnia 17 grudnia 2015 roku są nietrafne.

Powódka nie wykazała, że doręczenie jej zawiadomienia o zebraniu wspólnoty naruszało uregulowania dotyczące doręczania korespondencji. Powódka przyznała, że o zebraniu dowiedziała się w dniu 27 lutego 2015 r., miała zatem czas na przygotowanie się do zebrania i analizę projektów uchwał. Pojęcie zarządcy, nieruchomości wspólnej oraz prawa i zakres obowiązków właściciela lokalu ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości zostały wskazane w ustawie o własności lokali, wobec czego określenie tego w uchwale byłoby zbędne, gdyż stanowiłoby powtórzenie definicji i zasad określonych w przepisach ustawy. Zastrzeżenia dotyczące niedokonania przeglądu instalacji czy dołączania odpowiednich dokumentów do sprawozdań nie dotyczą bezpośrednio materii zaskarżonych uchwał.

Podniesione przez stronę powodową zarzuty formalne dotyczące podjęcia uchwał również należy uznać za spóźnione i bezzasadne. Zarzuty formalne mogą bowiem stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493). W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, że uchwały zostały podjęte w sposób niezgodny z przepisami prawa. Zarzut dotyczący braku opatrzenia kart do głosowania pieczęcią jest sprzeczny ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w orzeczeniu z dnia 11 stycznia 2007 roku, dotyczącym liberalnego traktowania wymagań formalnych przy podejmowaniu uchwał, z uwagi na możliwość sparaliżowania działań wspólnoty przy przyjęciu nadmiernego rygoryzmu.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa, jak również zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu. Z załączonych dokumentów nie wynika, aby zarząd w sposób nieprawidłowy zarządzał przedmiotową nieruchomością lub w jakikolwiek sposób naruszył interes powódki. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., sygn. akt I ACa 507/12). Zdaniem Sądu, pozwana wspólnota mieszkaniowa, podejmując zaskarżone uchwały działała w interesie swoich członków, z zachowaniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powódka nie wykazała, że uchwały odnoszą się w niekorzystny sposób do jej lokalu, stanowiąc o obciążeniu powódki w wysokości wyższej niż właścicieli pozostałych lokali. Uchwała ta w ocenie Sądu nie prowadzi również do uzyskania nieuzasadnionej korzyści przez któregokolwiek z właścicieli lokali.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał żądanie powódki za nieuzasadnione i na podstawie art. 347 k.p.c. i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, według stawki minimalnej określonej § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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.

Zarządzenie: (...)