

Sygn. akt I ACa 1560/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Alicja Myszkowska

Sędziowie: SA Anna Beniak (spr.)

del. SO Krzysztof Kacprzak

Protokolant: stażysta Paulina Działońska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **N. K., M. S. i (...) spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powodów N. K. i (...) spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 grudnia 2015 r. sygn. akt II C 196/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od N. K. i (...) spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

**na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem
zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1560/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2015 wydanym w sprawie z powództwa N. K., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...) o ustalenie, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od N. K., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...) kwotę 197 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w O. przy ul. (...).

Pozwana Wspólnota istnieje od 2007 roku. W budynku znajdują się

23 lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich komórkami, pomieszczenia gospodarcze oraz jeden lokal użytkowy – pomieszczenie techniczno-magazynowe elektrociepłowni geotermalnej.

Zgodnie z umowami o ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu zawieranych w formie aktu notarialnego inwestor-sprzedający, tj. G. K. i D. K. oraz kupujący oświadczyli, że administratorem i zarządcą położonej w O. przy ul. (...) nieruchomości jest G. K..

Przedsiębiorstwo (...) G. K. było wyłącznym dostawcą energii do ogrzania mieszkań oraz ciepłej wody użytkowej, z własnej elektrociepłowni, której pompy ciepła zostały zlokalizowane w lokalu należącym do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 19 czerwca 2013 roku na zebraniu właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę, postanowiono, że zarządzaniem nieruchomością wspólną od dnia 1 lipca 2013 roku będzie się zajmował nowy Zarząd, tym samym G. K. przestał być administratorem i zarządcą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

G. K. poinformował Zarząd pozwanej Wspólnoty, że od dnia 8 października 2013 roku dostawcą mediów dla niniejszej Wspólnoty będzie firma (...) sp. z o.o. z siedzibą w O.. Prezesem jej zarządu jest G. K.. Następnie od dnia 1 stycznia 2014 roku dostawcą została firma (...) sp. z o.o., której G. K. jest prokurentem.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 roku (...) sp. z o.o. w Ł., wskazując na rażące naruszenie postanowień umowy z dnia 22 maja 2009 roku o dostawie mediów i usług komunalnych, obowiązującej na podstawie porozumienia z dnia 9 lutego 2012 roku między pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową, a wskazaną spółką, rozwiązała umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W związku z wysokimi opłatami naliczanymi przez dostawców energii cieplnej, problemami w nawiązaniu porozumienia z dostawcami, przerwami w dostawie ciepła, pod koniec 2014 roku pozwana Wspólnota wybudowała własną kotłownię. Jej koszt wyniósł około 180.000 złotych. Środki pochodziły z kredytu bankowego. Kotłownia zabezpiecza wszystkie lokale budynku.

Strony niniejszej sprawy pozostają w sporze. Toczy się między nimi od 2013 roku kilkanaście postępowań sądowych, m.in. o uchylenie uchwał Wspólnoty czy o zapłatę z powództwa Wspólnoty przeciwko (...) sp. z o.o.

W dniu 29 grudnia 2014 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w O. przy ul. (...). Ponieważ na zebraniu tym nie było wymaganego quorum, członkowie uczestniczący w zebraniu, ze względu na wagę spraw, postanowili głosować nad uchwałami częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W związku z uruchomieniem kotłowni wspólnoty oraz w celu unormowania zasad opłat za CO i (...) na podstawie obowiązującego statutu wspólnoty:

§ 17 art. 1, § 18 art. 1,3,4 pkt a, d, e, f, art. 6, 7 pkt c postanowiono, iż (§ 1) opłata za dostarczone CO do lokalu naliczana będzie miesięcznie według poniesionych faktycznych kosztów, czyli zużytej energii elektrycznej. Kwota wynikająca z rachunku za prąd za dany miesiąc podlega podziałowi na powierzchnie lokali.

W § 2 postanowiono, iż opłaty za dostarczone (...) do lokalu naliczane będą miesięcznie według wskazań wodomierzy znajdujących się w lokalach.

W § 3 przewidziano, iż uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania. Zaskarżona uchwała nr 11/2014 została podjęta częściowo na wskazanym zebraniu,

a częściowo w wyniku zbierania głosów indywidualnych, przy obowiązywaniu zasady, że każdy właściciel głosuje zgodnie z wysokością przysługującego mu udziału. Na zebraniu było 33,78 % udziałów.

Po zakończeniu zebrania członkowie Zarządu kontaktowali się z nieobecniymi na zebraniu członkami wspólnoty i zbierali podpisy. Posiadali przy sobie treść uchwały oraz protokół. Po uzyskaniu ponad 50 % większości głosów, zaprzestano zbierania dalszych głosów.

Za przyjęciem uchwały było 53,25 % ze 100 % udziałów. Nikt nie był przeciwny, ani nie wstrzymał się od głosu. Powodowie nie byli obecni na zebraniu w dniu 29 grudnia 2014r. W ogóle nie oddali głosu w sprawie uchwały.

Stosownie do Statutu pozwanej Wspólnoty właściciele lokali podejmują decyzje w drodze uchwał bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono,

że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na wniosek właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (...) (§ 23 ust. 1-3 statutu).

W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć z zastrzeżeniem ust. 3 - wyłącznie właściciel lokalu, który złożył do dokumentacji wspólnoty dokument poświadczający jego prawo własności lokalu (lokali). Właściciele mogą podjąć uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach

- gdy uchwała musi być podjęta w trybie pilnym; zarząd musi w takim wypadku przedstawić właścicielom odpowiednie uzasadnienie na piśmie,

- gdy przewidywany koszt zwołania zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały,

- gdy uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom właścicieli, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu.

Zaś § 24 statutu stanowi, iż o treści podjętej uchwały Zarząd powiadamia każdego właściciela nie będącego na zebraniu wg ustalonego sposobu. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powództwo winno być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia właściciela o treści uchwały.

Stosownie do § 26 Statutu o zebraniu Zarząd zawiadamia każdego właściciela na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania.

W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem Zarząd dostarcza każdemu właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowań.

Na Walnym Zgromadzeniu właścicieli lokali przy ul. (...)

w O. w dniu 7 maja 2009r. została podjęta uchwała nr 1/09, zgodnie

z treścią której wszelka korespondencja skierowana do właścicieli lokali, w tym zawiadomienia, wezwania i monity, będą dostarczane do skrzynek pocztowych komisyjnie.

Zgodnie z powyższą uchwałą Zarząd pozwanej Wspólnoty chciał przekazać (...) Sp. z o.o. klucze do skrzynki pocztowej zamontowanej na pierwszej klatce schodowej z opisem (...). Niniejsza skrzynka służy do dostarczania korespondencji wskazanej spółce. Wobec odmowy odbioru w dniu 16 stycznia 2014r. przez prokurenta firmy kluczy, zostały one przesłane pocztą i odebrane

w dniu 31 stycznia 2014 roku.

Przewidziane na dzień 29 grudnia 2014 roku zebranie Wspólnoty poprzedzone zostało zamieszczeniem na około 10 dni przed terminem zebrania przez członków Zarządu informacji o zebraniu na tablicy ogłoszeń, na każdej z klatek schodowych, ponadto zawiadomienia zostały wrzucone do skrzynek pocztowych każdego z właścicieli lokali.

W treści zawiadomienia zostało wskazane, iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w O. przy ul. (...) zwołuje zebranie właścicieli lokali w związku z uruchomieniem własnego systemu grzewczego.

W porządku zebrania przewidziano omówienie i ustalenie zasad rozliczania za dostawy (...) oraz CO w obecnym okresie grzewczym, ustalenie postępowania w temacie dostarczania mediów członkom wspólnoty posiadającym zadłużenie oraz omówienie sytuacji finansowej w związku z koniecznością pokrycia kosztów, które nie mogły być zrealizowane z kredytu bankowego z dofinansowaniem. Przewidziano, iż projekty uchwał zostaną ustalone po przeprowadzeniu dyskusji w trakcie zebrania.

Zgodnie z obowiązującym sposobem dostarczania korespondencji Członkom Wspólnoty na podstawie uchwały Nr 1/09 z 7 maja 2007 roku, do wszystkich skrzynek właścicieli lokali została komisyjnie przekazana uchwała nr 11/2014. Z tej czynności w dniu 16 stycznia 2015 roku został sporządzony protokół.

Obecnie na podstawie zaskarżonej uchwały opłata za centralne ogrzewanie, ogrzanie części wspólnych oraz podgrzanie wody wynosi 2,40 zł za m² miesięcznie. Każdy z członków wspólnoty rozliczany jest w oparciu o te same kryteria, zgodnie ze stanem licznika energii elektrycznej.

Mierniki ciepła nie posiadają legalizacji, ich wskazania nie były wiarygodne. Dwa z nich nie działały. Wspólnota nie mogła wykazać, ile energii cieplnej zużywają poszczególni członkowie, dlatego podjęta została decyzja o dokonywaniu rozliczeń energii cieplnej na podstawie zainstalowanego podlicznika w oparciu o metry i kilowatogodziny.

Osoby niekorzystające z mieszkań płacą 50% ogólnych kosztów. Nie płacą za podgrzanie wody, ale korzystają z ciepła pochodzącego z sąsiednich mieszkań. Powodowie nie korzystają z należących do nich lokali, dlatego mają naliczane jedynie 50 % kosztów ogrzewania, tj. 1,20 złotych za m² miesięcznie.

Obecnie nie obowiązuje § 2 uchwały nr 11/2014, bowiem wobec wszystkich właścicieli mieszkań w ramach wspólnoty rozliczenie opłat za podgrzanie wody następuje w ramach opłat za energię elektryczną.

Ostatnia opłata za energię ciepłą, kiedy zarządcą Wspólnoty był G. K., wynosiła 2,71 zł za m² miesięcznie, także za ogrzanie pomieszczeń w piwnicy.

J. T. – pełnomocnik strony powodowej jest prokurentem (...) sp. z o.o. W dniu 27 grudnia 2012 roku Zarząd niniejszej spółki udzielił mu prokury do występowania w imieniu spółki. J. T.

został uprawniony do samoistnego wykonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych związanych z prowadzeniem (...) sp. z o.o.

w K. oraz do podpisywania w jej imieniu. Prokura nie została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, nie została jednak odwołana. (...) sp. z o.o. od grudnia 2012 roku nie posiada Zarządu.

W świetle powyższych okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

W niniejszej sprawie strona powodowa kwestionowała prawidłowość procedury związane z podjęciem przez stronę pozwaną zaskarżonej uchwały

Nr (...). Zarzucała jej, że zapisy uchwały naruszają interes mieszkańców wspólnoty i przepisy prawa regulujące sposób rozliczania mediów. Wskazywała na niezgodność tej uchwały z umową nabycia lokalu, statutem wspólnoty oraz dotychczasowymi uchwałami i przepisami regulującymi zasady rozliczania ciepła przy opomiarowaniu licznikami.

Zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 29 grudnia 2014 roku, a częściowo w wyniku indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Informacja zawierająca treść podjętej uchwały została przekazana do skrzynek pocztowych właścicieli w dniu 16 stycznia 2015 roku (pełnomocnik strony powodowej otrzymał ją w dniu 19 stycznia 2015 roku), a powództwo wniesiono w dniu 13 lutego 2015 roku (data nadania pozwu w polskim urzędzie pocztowym), a więc z zachowaniem 6 tygodniowego terminu.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd nie dopatrywał się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem, naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie uznał jej za godzącą w interesy współwłaścicieli lokali.

Stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali).

W myśl art. 23 powołanej ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała zaś może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego ich zbierania.

Jak wynika z treści przytoczonego przepisu ustawodawca dopuścił obie formy oddawania głosów i uczynił to w sposób równorzędny. W niniejszej sprawie sporną uchwałę podjęto częściowo na zebraniu, które odbyło się w dniu 29 grudnia 2014 roku, zaś częściowo w wyniku indywidualnego zbierania głosów.

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 (ust. 2). Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (2a). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony na piśmie (§ 3).

Jak wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego pozwana Wspólnota, wbrew twierdzeniom strony powodowej, dokonała prawidłowego zawiadomienia o zebraniu zaplanowanym na dzień 29 grudnia 2014 roku, a następnie poinformowała właścicieli lokali o treści podjętej uchwały. Podjętą przez członków wspólnoty w dniu 7 maja 2009 roku uchwałę nr 1/09, zgodnie z którą wszelka korespondencja skierowana do właścicieli lokali, w tym zawiadomienia, wezwania i monity, jest komisyjnie dostarczana do skrzynek pocztowych. Jak wykazało postępowanie dowodowe każdy z właścicieli na piśmie otrzymał powiadomienie o terminie zebrania, przynajmniej na tydzień wcześniej, zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy o własności lokali. W zawiadomieniu zawarto informację o dniu, godzinie, miejscu i porządku obrad. Członkowie zarządu nie tylko komisyjnie przekazywali zawiadomienia o zabraniu do skrzynek pocztowych mieszkańców, ale umieścili informację na tablicach na klatkach schodowych.

Głosowanie odbyło się częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele lokali mieli możliwość zapoznania się z treścią proponowanej uchwały. Także już po jej podjęciu, członkowie Zarządu, komisyjnie, w oparciu o podjętą przez Wspólnotę w dniu 7 maja 2009 roku uchwałę, zgodnie z art. 23 § 3 ustawy o własności lokali, poinformowali na piśmie właścicieli lokali o treści podjętej uchwały nr 11/2014.

O naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów właścicieli lokali w inny sposób, możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżących 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. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. w sprawie I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1727/12, Lex nr 1362976).

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie żadna z powołanych okoliczności nie zaistniała, brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza interesy właścicieli lokali.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę o zmianie zasad dokonywania rozliczeń za energię cieplną w oparciu o rzeczywiste zużycie, kilowatogodziny i metry, albowiem wskazania zamontowanych mierników ciepła nie były wiarygodne. Nie posiadały one legalizacji, niektóre nie funkcjonowały prawidłowo, wspólnota nie mogła stwierdzić, ile energii cieplnej zużywają poszczególni jej członkowie. Obecnie opłaty za energię cieplną są niższe, niż przed zmianą sposobu naliczania opłat za jej zużycie.

Strona powodowa, poza ogólnikowymi zarzutami z pozwu, nie wykazała, aby zaskarżona uchwała w jakikolwiek sposób naruszała interesy członków wspólnoty oraz na czym owo naruszenie interesów miałoby polegać. Jedyne skonkretyzowany zarzut dotyczył braku powiadomień o treści uchwał, który Sąd pierwszej instancji uznał za chybiony.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K..

Powodowie zaskarżyli wyrok w całości i wniesli o jego uchylenie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych. Strona skarżąca zarzuciła naruszenie:

1. art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem i nie narusza interesów powodów;
2. art. 23 w/w ustawy przez przyjęcie, za prawidłowy tryb uchwalenia uchwały w drodze częściowego indywidualnego zbierania głosów;
3. art. 32 w/w ustawy przez uznanie, że mieszkańcy wspólnoty w tym i powodowie zostali prawidłowo powiadomieni o zebraniu, na którym podjęto zaskarżaną uchwałę.

W treści uzasadnienia apelacji, strona skarżąca podniosła, że wyrok Sądu pierwszej instancji jest błędny i odbiega od zebranego materiału dowodowego w szczególności w postaci dowodów z zeznań stron i świadków a także dokumentacji z innych spraw sądowych, których akta były załączone do niniejszej sprawy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w całości szczegółowo poczynione ustalenia faktyczne i rozważania jurydyczne Sądu Okręgowego dokonane w niniejszej sprawie. Podnoszone zaś przez stronę skarżącą zarzuty uznać należało za nietrafne.

Na wstępie zauważyć należy, że powodowie nie zgłosili żadnego zarzutu naruszenia prawa procesowego. W treści apelacji podnieśli wprawdzie, że wyrok jest błędny i odbiega od zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności w postaci zeznań stron i świadków, a także dokumentacji z innych spraw sądowych, ale nie zakwestionowali w istocie poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, powołując się li tylko na naruszenia prawa materialnego. Wobec tego Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd pierwszej instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla niniejszej sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w zaoferowanym przez strony materiale dowodowym i przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy wskazać, że ustawodawca w przepisie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), w sposób szczególnie uregulował kwestię zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Stosownie bowiem do treści przywołanego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć do Sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje, że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa, jak i umową właścicieli lokali. Niezgodność z prawem uchwały zaskarżonej w trybie ustawy o własności lokali może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Wytaczając powództwo, strona powodowa może zatem czynić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zaskarżona uchwała nr 11/2014 została podjęta częściowo na zebraniu członków wspólnoty w dniu 29 grudnia 2014 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd i dotyczyła zmiany zasad rozliczania kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

Nie mógł odnieść oczekiwanego skutku zarzut nieprawidłowego powiadomienia powodów o terminie zebrania. Paragraf 26 ustęp 5 statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. stanowi, że o zebraniu Zarząd zawiadamia każdego właściciela na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem Zarząd dostarcza każdemu właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowań. Stosownie zaś do treści uchwały nr 1/09 podjętej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7 maja 2009 roku wszelka korespondencja skierowana do właścicieli, w tym zawiadomienia, wezwania i monity będą dostarczane do skrzynek pocztowych komisyjnie.

W niniejszej sprawie strona pozwana wykazała, że dokonała zawiadomienia o terminie zebrania w sposób ustalony we Wspólnocie. Strona powodowa nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów, które świadczyłyby o niedotrzymaniu wymagań formalnych w sposobie zawiadomienia. Każdy z właścicieli otrzymał na piśmie powiadomienie o terminie zebrania przynajmniej na 7 dni wcześniej, w którego treści zawarta była informacja o miejscu, terminie i porządku obrad (k 57). Członkowie zarządu poza przekazaniem komisijnym zawiadomienia o zebraniu do skrzynek pocztowych, umieścili również informację w tym przedmiocie na tablicach na klatkach schodowych, co zresztą przyznał podczas zeznań na rozprawie w dniu 2 września 2015 roku G. K. (k 93 odwr.).

Nie można także zgodzić się ze stroną skarżącą, jakoby podjęcie uchwały częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania było nieprawidłowe. Jak wynika z treści przytoczonego wyżej art. 23 ustawy o własności lokali sam ustawodawca dopuszcza obie formy oddawania głosów, czyniąc to w sposób równorzędny. Taki sposób podejmowania uchwał wynika także wprost z treści § 23 statutu Wspólnoty. Jak wynika natomiast z protokołu z dnia 16 stycznia 2015 roku powodowie zostali prawidłowo powiadomieni o podjętej uchwale w drodze komisijnego przekazania do wszystkich skrzynek pocztowych uchwały nr 11/2014 i 12/2014, co potwierdza wytoczenie przez nich powództwa w terminie ustawowym (13 lutego 2015 roku – data nadania pozwu w polskim urzędzie pocztowym).

Nie mają również racji powodowie o ile kwestionują prawidłowość zaprzestania zbierania dalszych głosów po uzyskaniu większości 50 % głosów. Argument ten jest o tyle nietrafiony, że okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla wyniku głosowania. Nawet gdyby reszta głosów została zebrana i byłyby one przeciwne to i tak, uchwała zostałaby podjęta wobec uzyskania większości 53% głosów.

Nie zasługiwał też na uwzględnienie zarzut powodów jakoby podjęta uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właścicieli lokali. Strona powodowa poza gołosłownymi twierdzeniami, że uchwała jest krzywdząca nie wykazała, aby rzeczywiście w jakikolwiek sposób naruszała ona interesy członków wspólnoty i na czym to naruszenie miałoby polegać. Przeprowadzona zaś przez Sąd Okręgowy analiza nie pozostawia wątpliwości, że w realiach sprawy nie można mówić o pokrzywdzeniu właścicieli. Z treści zaskarżonej uchwały wynika, że opłata za dostarczone CO do lokalu naliczana będzie miesięcznie według poniesionych faktycznie kosztów, czyli zużytej energii elektrycznej. Kwota wynikająca z rachunku za prąd za dany miesiąc zostanie podzielona na powierzchnie lokali. Opłata za dostarczone (...) do lokalu naliczana będzie miesięcznie według wskazań wodomierzy znajdujących się w lokalach. W. M. zeznał, że opłaty są teraz niższe. Wcześniej opłata wynosiła 2,71 złotych, a aktualnie opłata za CO i podgrzanie wody i części wspólnych wyniosła 2,40 złotych. Teraz każdy jest rozliczony w ten sam sposób, wszyscy członkowie są zadowoleni z takiego sposobu rozliczeń i wszystko prawidłowo funkcjonuje (k 188).

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej, jako bezzasadną, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu

na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 11 ust. 1 pkt 1, § 5 i 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 461).