

Sygn. I C 387/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w B.

o uchylenie uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia uchwały

1. stwierdza nieistnienie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w B. z dnia 17 września 2015 r.;
2. stwierdza nieistnienie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w B. z dnia 17 września 2015 r.;
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w B. na rzecz powódki B. S. kwotę 597 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 387/15

UZASADNIENIE

Powódka B. S. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku i skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) w B., a następnie doprecyzowanym na rozprawie w dniu 24 lutego 2016r. odwołując się do treści art. 189 k.p.c. zgłosiła obok żądania uchylenia uchwał, żądanie ewentualne stwierdzenia nieistnienia uchwał oznaczonych nr (...) oraz nr (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową na zebraniu w dniu 17 września 2015r., których przedmiotem było w przypadku pierwszej uchwały przeprowadzenie remontu nieruchomości wspólnej polegającego na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania oraz prac dekarских, w przypadku drugiej dopłata do funduszu remontowego przez każdego członka wspólnoty kwoty 60 zł miesięcznie przez okres kredytowania kosztów wykonania przyłącza c.o. i remontu dachu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem podjęta została z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali.

Po pierwsze powódka nie została zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej na którym podjęto sporne uchwały, a o ich treści powzięła wiadomość dopiero po doręczeniu ich przez zarząd na jej wniosek co nastąpiło w dniu 30 października 2015r.

Po drugie powódka zarzuciła, iż z jej osobistego oraz gospodarczego punktu widzenia uchwały te są niekorzystne i naruszają jej interes (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali) bowiem w budynku przy ul. (...) nie istnieje jednolity system ogrzewania jednakowego dla wszystkich lokali, który można zaliczyć do części wspólnych, ponieważ istnieją indywidualne systemy grzewcze w postaci pieców kaflowych, pieców gazowych 2 funkcyjnych oraz elektrycznych. Powódka nie zgadza się na ponoszenie kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji centralnego ogrzewania do budynku i na części wspólnej, ponieważ nie zamierza dokonywać zmiany sposobu ogrzewania swojego lokalu mieszkalnego, który zmieniła wiele lat temu po wcześniejszym uzyskaniu na to zgody Wspólnoty Mieszkaniowej samodzielnie ponosząc tego koszt. W jej ocenie tylko członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy są zainteresowani zmianą systemu ogrzewania winni ponieść koszty z tym związane. Sama potencjalna możliwość skorzystania z ogrzewania zainstalowanego przez Wspólnotę nie może stanowić podstawy do obciążenia powódki kosztami instalacji w takim zakresie jak członków Wspólnoty, którzy rzeczywiście będą korzystać z tej instalacji.

Po trzecie niezależnie od zarzutów merytorycznych strona powodowa podniosła, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty nie spełniają warunków formalnych określonych w art. art. 23 ustawy o własności lokali, a zatem są wadliwe ponieważ nie można stwierdzić woli poszczególnych właścicieli lokali którzy złożyli pod nią podpisy, a zatem czy na ich podjęcie uzyskano zgodę większości właścicieli lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając brak podstaw do zaskarżenia uchwał. W pierwszej kolejności żądając oddalenia powództwa, pozwana wskazała na przekroczenie przez powódkę terminu zawitego, wyznaczonego przez ustawodawcę dla zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, po upływie którego prawo do zaskarżenia uchwał wygasa. Już zatem z tego powodu powództwo winno zostać oddalone. Odnosząc się natomiast merytorycznie do postawionych w pozwie zarzutów pozwana wskazała, że zarząd wspólnoty zgodnie z uchwałą numer (...) podjętą w dniu 5 marca 2012r., stosowne pisemne zawiadomienia o zabraniu przekazał wszystkim mieszkańcom poprzez umieszczenie ich w skrzynkach pocztowych przynależnych do poszczególnych mieszkań. Taki sposób informowania o zebraniach został wolą wspólnoty przyjęty jako obowiązująca zasada. Natomiast co do zarzutu, że kwestionowane uchwały naruszają zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powódki, pozwana przyznała, że brak możliwości przyłączenia budynku do miejskiej ciepłowni skutkowało tym, iż poszczególni właściciele mieszkań posiadają różne systemy grzewcze, wykonane wcześniej w ramach własnych środków finansowych, niemniej nadal pozostaje aktualny problem ogrzewania pomieszczeń wspólnych.

Do zarzutu formalnego, iż z treści podjętych na zebraniu uchwał nr (...) i (...) nie wynika jak głosowali poszczególni członkowie wspólnoty, gdyż pod uchwałą znajdują się tylko podpisy poszczególnych osób - członków wspólnoty mieszkaniowej, bez wskazania liczby głosów za, przeciw czy wstrzymujących się, zatem brak jest możliwości stwierdzenia czy za każdą z uchwał wypowiedziała się większość właścicieli, pozwana w treści odpowiedzi na pozew nie ustosunkowała się.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w B. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową "(...)W budynku tym znajduje się 33 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., dla którego prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w B. (...), nie zamieszkuje w nim jednak. W lokalu na stałe mieszka jej matka i brat.

bezsporne, nadto dowód; wydruk z księgi wieczystej (...)

W dniu 17 września 2015r. odbyło się zebranie właścicieli stanowiących pozwaną wspólnotę. Na zebraniu doszło do podjęcia uchwały nr (...) i (...) których przedmiotem było wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu nieruchomości wspólnej polegającego na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania oraz prac dekarских, oraz ustalenie wysokości dopłaty do funduszu remontowego przez każdego członka wspólnoty w kwocie 60 zł miesięcznie przez okres kredytowania kosztów wykonania przyłącza c.o. i remontu dachu. W zebraniu wzięło udział 28 członków wspólnoty potwierdzając to swoim podpisem. Żaden z obecnych nie określił swojego stanowiska wobec treści uchwały poprzez wskazanie czy jest za, przeciw lub wstrzymuje się.

bezsporne, nadto dowód; uchwała Nr (...) i nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) k. 13.

Pismem z dnia 27 października 2015r. powódka zwróciła się Administratora (...) Towarzystwo Budownictwa (...) w B. o wyjaśnienie przyczyny obciążenia jej dodatkową opłatą na fundusz remontowy oraz doręczenie uchwały która została w treści pisma o wysokości nowej opłaty wskazana jako podstawa prawna. W odpowiedzi na powyższe w dniu 30 października 2015r. powódka otrzymała do wiadomości kserokopię uchwał nr 3 i 5 z dnia 17.09.2015r. wraz z informacją, iż o zebraniu byli zawiadomieni wszyscy członkowie wspólnoty poprzez pisemne zaproszenie.

W piśmie z dnia 9 listopada 2015r. przesłanym do zarządu wspólnoty powódka przedstawiła swoje stanowisko w przedmiocie treści doręczonych jej uchwał, zarzucając jednocześnie, że nie została zawiadomiona w sposób pisemny w terminie 7 dni przed terminem zebrania, co uniemożliwiło jej zaprezentowania swojego stanowiska.

dowód; pismo powódki z dnia 27.10.2015r. skierowane do (...) Sp. z o.o., pismo powódki z dnia 09.11.2015r. skierowane do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz dalsza korespondencja k. 13.

W dniu 9 grudnia 2015r. powódka wniosła pozew w niniejszej sprawie.

dowód; koperta ze stemplem pocztowym daty nadania przesyłki k. 14

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie złożonych i zgromadzonych, a wyżej wymienionych dokumentów, przyjmując je za autentyczne. Nie ma bowiem podstaw by kwestionować je z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali (...) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylecia lub stwierdzenia nieistnienia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana.

Pozwana zakwestionowała jednak dochowanie przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

Przed przystąpieniem zatem do rozstrzygnięcia czy zaskarżone uchwały są wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy, w pierwszej kolejności należy ocenić prawidłowość stanowiska pozwanego co do tego czy powódka wystąpiła z pozwem w niniejszej sprawie w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. W judykaturze i doktrynie prawa panuje bowiem zgoda co do tego, że termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. należy do terminów zawitych prawa materialnego, których istotą jest to, że ich ewentualny wpływ powoduje wygaśnięcie roszczenia, co Sąd orzekający jest obowiązany uwzględnić z urzędu. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być wytoczone 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. Przytoczony przepis przewiduje więc dwa odrębne momenty, od których rozpoczyna bieg sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty w zależności od tego, czy uchwała ta została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali, czy w drodze indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 1 u.w.l).

W sytuacji gdy skarżona uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali to bieg wskazanego terminu rozpoczyna się od dnia tego zebrania. Dla oznaczenia początku biegu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie ma znaczenia to, czy właściciel lokalu wytaczający powództwo z art.25 ust. 1 u.w.l był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty czy też nie. Istotne znaczenie ma jedynie fakt, czy odbyło się zebranie właścicieli lokali w określonej dacie i czy została na nim skutecznie podjęta uchwała. Od dnia podjęcia takiej uchwały rozpoczyna bowiem bieg terminu do jej zaskarżenia, także dla tych członków wspólnoty, którzy w zebraniu nieuczestniczyli z tego powodu, że nie zostali o nim zawiadomieni. Fakt niezawiadomienia właściciela lokalu o zebraniu właścicieli może, co do zasady stanowić podstawę powództwa z art.

25 ust. 1 u.w.l., jako uchybienie formalne przy podejmowaniu uchwały. Nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały.

Bezsprzecznie zatem wniesienie pozwu w dniu 9 grudnia 2015r. nastąpiło z przekroczeniem terminu o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Przekroczenie 6 -tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał nie pozbawia jednak w ocenie Sądu powódki prawa do żądania stwierdzenia nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c.

Istnienie art. 189 k.p.c. nie oznacza oczywiście, że każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały może, niejako awaryjnie, sięgnąć po ten przepis i kwestionować uchwały w drodze powództwa o ustalenie. Przeciwnie, orzecznictwo stoi na stanowisku, że wyłącznie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. i to tylko w przypadku gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 marca 2013 r. (...)).

Zgodnie z podobnym stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Krakowie z którym Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni się zgadza, "Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity. Tym niemniej, w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały" (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 19.08.2010r. sygn. (...)). Również Sąd Najwyższy stojąc generalnie na stanowisku, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu, dopuścił jednak możliwość w sytuacjach zupełnie wyjątkowych możliwość nieuwzględnienia upływu terminu zawitego, w konkretnym stanie faktycznym danej sprawy i możliwość sięgnięcia po art. 189 k.p.c. w celu zdyskwalifikowania jej z powodu bardzo drastycznych uchybień (np. naruszenie zasady, że uchwały podejmuje się większością udziałów) - por. wyrok SN z dnia 23.02.2006r. (...), niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6.11.2008 r., (...), postanowienie z dnia 9.04. 2010r. (...).

Możliwość jaką daje art. 189 k.p.c. dotyczy zatem sytuacji wyjątkowych.

W ocenie Sądu z takim wypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Nie można jednak zapominać, że skuteczność uchwał (co do zasady) wymaga uzyskania większości głosów.

Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej „ Wolności 11-13” opierając żądanie na zarzucie, że zaskarżone uchwały nie zawierają wyrażenia woli na jej przyjęcie większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, bowiem same podpisy osób uczestniczących w zebraniu bez określenia sposobu głosowania nie stanowią o powyższym.

Uchwała nieistniejąca - nie jest to pojęcie ustawowe, lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał, tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutowo quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r.(...)OSNCP (...) poz. 135). Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują żadnego wymagalnego quorum dla skutecznego podjęcia uchwały wspólnoty, co oznacza, że nie ma znaczenia to, ilu właścicieli lokali uczestniczyło w zebraniu i brało udział w głosowaniu, ale jedynie to, czy za podjęciem uchwały wypowiedzieli się właściciele lokali mający większość liczoną według wielkości udziałów (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 24.05.2013r. sygn. (...)).

W tej sytuacji decyzja z dnia 17 września 2015r. nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli lokali, a zatem winna być zakwalifikowana jako nieistniejąca. Takie stanowisko jest zgodne z brzmieniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. W rozpatrywanej sprawie nie może być mowy o uchwale podjętej niezgodnie z przepisami prawa lub naruszającej interes skarżącej, gdyż o niezgodności w takim znaczeniu sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została skutecznie podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę (czynność) nieistniejącą. Takie stanowisko też zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie (...)wskazując właśnie jako przykład uchwały nieistniejącej uchwałę Wspólnoty mieszkaniowej podjętą bez wymaganej większości głosów.

Rację miała zatem powódka twierdząc, że brak było podstaw do uznania, że objęte żądaniem pozwu uchwały zostały podjęte przez pozwaną Wspólnotę.

W świetle powyższego stwierdzić zatem należy, że objęte pozwem uchwały nie uzyskały wymaganej art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, większości głosów liczonej według wielkości udziałów. Brak jest zatem podstaw do uznania, że zostały podjęte, co tym samym przesądza o zasadności zgłoszonego w tym procesie żądania o ustalenie ich nieistnienia.

Z tych względów powództwo podlegało uwzględnieniu.

Sąd oddalił wnioski dowodowe w postaci świadków zgłoszone tak przez stronę powodową jak i pozwaną, bowiem okoliczności na jakie zostali zawnioskowani świadkowie nie miały znacznego znaczenia dla istoty zgłoszonego powództwa i rozstrzygnięcia w sprawie.

Jedynie na marginesie wobec faktu, iż Sąd nie badał czy zaskarżone uchwały naruszały interes powódki jako właściciela lokalu, czego nie można wykluczyć, to jak zostało to również wskazane przez Sąd w ustnych zasadniczych motywach rozstrzygnięcia, zwrócić należy uwagę, że powyższe rozstrzygnięcie nie zamyka stronie pozwanej drogi do podjęcia działań w celu realizacji inwestycji polegającej na przyłączeniu budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Sąd mając na uwadze, że być może większość właścicieli lokali jest żywo zainteresowana zmianą dotychczasowego systemu ogrzewania, wskazuje jednocześnie, że nawet gdy ewentualna kolejna uchwała w tym przedmiocie będzie podjęta prawidłowo, to nie można wykluczyć, iż ponownie pojawi się kwestia interesu tych członków wspólnoty jak powódka, którzy nie są zainteresowani zmianą ogrzewania i nie chcą ponosić tego kosztów. Dlatego też, Sąd poddaje stronie pozwanej pod rozwagę analizę uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 maja 2014 roku, w sprawie (...), zapadłego na tle praktycznie identycznego stanu faktycznego, a wprowadzającego w ocenie Sądu, nowe spojrzenie na kwestie związane z podejmowaniem uchwał, w którym to wobec zarzutu naruszenia interesów (przy braku wadliwości formalnych uchwały) Sąd dopuścił możliwość uchylenia uchwały, ale tylko w stosunku do tych właścicieli w zakresie w jakim narusza ona ich interesy, co stwarza możliwość z drugiej strony obciążenia kosztami takiej inwestycji tych członków którzy są zainteresowani przyłączeniem budynku i ich lokali do miejskiej ciepłowni, a innych opłatą adekwatną do korzyści, osiągniętych przez nich wskutek wykonania przedmiotowych instalacji.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza opłatę od pozwu oraz zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie fachowego pełnomocnika. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis