

## UZASADNIENIE

W pozwie z 5 maja 2017 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...), W. S. i T. S. wnieśli o uchylenie lub stwierdzenie nieważności albo ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali pozwanej wspólnoty z 21 marca 2017 roku, oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są współwłaścicielami samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) w Ł., a ich udział w prawie własności gruntu i części wspólnych budynku, wynosi 25/1000, suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa liczbie 1, a większość udziałów należy do jednego właściciela - Miasta Ł. (608/1000). Powodowie wskazali, iż powództwo zmierza do podważenia, podjętej z rażącym naruszeniem prawa, uchwały nr (...) w sprawie rozliczenia kosztów zużycia wody, na mocy której kosztami całości wody niezbilansowanej, wynikającej z dotychczasowego rozliczenia, jak i z przyszłych rozliczeń, obciążono lokale nieopomiarowane. Powodowie podnieśli przy tym, że na terenie nieruchomości wspólnej, w 2016 r., doszło do dwóch poważnych awarii, związanych z wyciekami wody, co spowodowało zwiększone jej zużycie dla całego budynku i nadzwyczajny koszt w wysokości 4.748,04 zł. Jako istotne naruszenie przy podejmowaniu w dniach 16-21 marca 2017 roku (częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) uchwał, w tym zaskarżonej, powodowie wskazali, iż przewodniczący zebrania przyjął, że obecni na zebraniu właściciele lokali złożyli wniosek o zmianę sposobu głosowania nad uchwałami z głosowania udziałami na głosowanie według lokali, pomimo, że zdaniem powodów nie zgromadzono wymaganej liczby głosów do przyjęcia tego wyjątku od zasady większości udziałów, a wniosek był nieskuteczny pomimo późniejszego częściowego zbierania podpisów, ponieważ nie można takiego wyjątku przyjąć po głosowaniu, bez sprecyzowania ono dotyczyło. Nadto powodowie podnieśli, iż uchwała nr (...) z 21 marca 2017 r., poza sprzecznością z prawem, narusza również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy właścicieli (w tym powodów). Uchwała obciąża bowiem kosztami zużycia wody utraconej w wyniku awarii tylko tą część właścicieli, których lokale nie są wyposażone w liczniki wody, podczas gdy, zdaniem powodów, koszty usunięcia awarii ale i wszelkie koszty z awarii wynikłe, w tym utraconej wody, powinny być ponoszone solidarnie przez wszystkich właścicieli lokali, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy. (pozew k. 3-6v.)

W odpowiedzi na pozew, z 6 czerwca 2017 r., pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz, w przypadku uwzględnienia roszczenia, o nieobciążanie wspólnoty kosztami procesu.

Strona pozwana wskazywała na bezzasadność zarzutu podjęcia zaskarżonej uchwały z rażącym naruszeniem prawa i brak jest podstaw do żądania jej uchylenia w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, natomiast ewentualne zarzuty formalne nie mogłyby stanowić podstawy uchylenia uchwały wspólnoty, gdyż nie zostało wykazane, że wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Pozwana podniosła, że zmiana sposobu głosowania odbyła się, przy spełnieniu przesłanek formalnych określonych w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, a żądanie zmiany sposobu głosowania dotyczyło znanego, z przebiegu zebrania Wspólnoty i treści dokumentów przekazanych dla potrzeb głosowania, przedmiotu uchwał. Nadto zdaniem pozwanej nie została spełniona przesłanka naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani naruszenia interesów właścicieli, w tym skarżących. (odpowiedź na pozew – k. 71-77)

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

Powodowie W. S. i T. S. jako współwłaściciele lokalu nr (...), są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...). Ich udział w częściach wspólnych wynosi 25/1000. (okoliczność niesporna; informacja z KW nr (...) - k. 17)

W budynku przy Al. (...) w Ł., w roku 2016, miały miejsce awarie instalacji wodociągowej. Wspólnota podjęła podejrzenie o ich istnieniu na podstawie nadzwyczajnego, jak na tą nieruchomość, zużycia wody, co przekładało się na naliczenie przez (...), równie nadzwyczajnie wysokich opłat - rachunki podniosły się z obciążających wspólnotę przeciętnie w danym okresie rozliczeniowym 5-6 tysięcy nawet do 30 tysięcy złotych. Wszczęto poszukiwania awarii, którą zlokalizowano, w czerwcu 2016 roku, na terenie dawnych pralni – wyciek następował wprost do kanalizacji, nie był widoczny na powierzchni. Awarię usunięto. Rachunek za wodę zmniejszył się, ale nadal był znacznie wyższy od przeciętnych. Następnie w sierpniu 2016 roku, na posesji zlokalizowano drugi wyciek przy wejściu do budynku od ulicy (...) (nieszczelność na rurze poziomej), zaślepiono rurę. Wskutek nadal utrzymującego się dużego zużycia wody, poszukiwano kolejnego miejsca jej wycieku. W tym celu, na przełomie listopada i grudnia 2016 roku, na nieruchomości opomiarowanej dotychczas jednym licznikiem głównym założone zostały, dla zawężenia pola poszukiwań, podliczniki opomiarowujące front kamienicy i jej oficyny. Zabieg ten pozwolił na ustalenie, że ponadnormatywne zużycie dotyczy oficyny przy ul. (...). W trakcie prowadzenia dalszych poszukiwań przyczyny dużego zużycia (prześwietlanie pionów kamerami i przegląd poszczególnych lokali), zużycie wody wróciło do normy. Poszukiwanej przyczyny dotyczącej tej oficyny ostatecznie nie ustalono. Wykonawca ww. usług wystawił administracji budynku stosowne faktury za wykonane prace. Nie ustalono, jaka ilość wody wyciekła na skutek stwierdzonych awarii, a jaka wskutek przyczyny, której nie ustalono i nie zlokalizowano (zużycie ustabilizowało się zanim dokonano przeglądu wszystkich lokali w oficynie od ul. (...)).

We Wspólnocie nieruchomości przy al. (...) nie obowiązywał sformalizowany regulamin rozliczania wody. Część lokali tej nieruchomości jest opomiarowana (właściciele założyli podliczniki dla własnych mieszkań, co dotyczy około 60% lokali w kamienicy), część nie jest. W pozwanej wspólnotcie, w latach ubiegłych, zużycie wody rozliczano w ten sposób, że od wskazania licznika głównego dla całej nieruchomości wspólnej odejmowano sumę wskazań podliczników w poszczególnych lokalach, zgodnie z którymi opłaty uiszczali właściciele lokali opomiarowanych. Różnicę pokrywali właściciele lokali nieopomiarowanych, którzy, w związku z tym, bywali zobowiązani do dopłat do wcześniej wnoszonych ryczałtowych (zależnych od ilości zamieszkujących lokal osób) wpłat zaliczkowych.

Koszty usunięcia awarii i ich poszukiwań został przyjęty w rozliczeniu rocznym jako koszt wspólny (18.000 zł) i pokryty z funduszu remontowego. Natomiast co do „niezbilansowanej” wody, część tworzących pozwaną Wspólnotę właścicieli, mimo, że niekwestionowany był fakt zaistnienia na nieruchomości dwóch zlokalizowanych awarii, zaproponowała, by rozliczyć jej całkowity koszt przerzucając go na właścicieli lokali nieopomiarowanych, na dotychczasowych zasadach. Właściciele ci stali na stanowisku, że założenie liczników we wszystkich lokalach nie nastęrcza trudności, a ułatwiłoby znalezienie miejsca wycieku wody i gwarantowałoby klarowność rozliczeń.

(faktury i protokoły odbioru – k. 47-50; zeznania świadka P. S. – k. 173 e-protokół 01:06:45-01:28:59; faktury i zestawienia za wodę – k. 184-195; kosztorys i faktura – k. 196-200; zeznania świadka K. R. –k. 174-175 e-protokół 01:32:02-01:35:06,01:43:49-01:52:21, 01:55:41-01:59:48; zeznania świadka M. M. (1) – k. 175-175v. e-protokół 02:02:01-02:05:52, 02:10:19 – 02:13:50; zeznania świadka M. K. – k. 175v. e-protokół 02:17:43, 02:22:32- 02:23:18; zeznania świadka D. U. – k. 176 e-protokół 02:28:11, 02:29:08-02:38:51, 02:44:39-02:46:29, 02:49:05; zeznania świadka J. K. (1) – k. 177 e-protokół 03:04:18; zeznania świadka J. K. (2) – k. 177v. e-protokół 03:07:53-03:09:30; zeznania świadka M. B. – k. 177v. e-protokół 03:15:16-03:16:41; zeznania świadka M. M. (2) – k. 178 e-protokół 03:18:57, 03:24:21-03:25:59; faktury i protokoły odbioru – k. 201-213v.; zeznania świadka M. M. (2) – k. 257v. e-protokół 00:34:41-00:36:54 )

W dniu 15 marca 2017 r., na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), została przedłożona i podjęta z dniem 21 marca 2017 roku, po uzupełniającym indywidualnym zebraniu głosów, zaskarżona uchwała nr 5/2017, w sprawie rozliczenia „niezbilansowanej” wody; za przyjęciem uchwały, 15 marca, głosowało 9/24 osób, przeciw uchwale głosowało 3/24 osób, wstrzymało się od głosu 0/24 osób. Resztę głosów tj. 4 za i 1 przeciw, zebrano w trybie indywidualnego zbierania.

Na mocy uchwały nr 5/2017 postanowiono, że **„całością wody niezbilansowanej wynikającej z dotychczasowego rozliczenia, jak i przyszłych rozliczeń winny być obciążone lokale**

**nieopomiarowane**". Na mocy tej samej uchwały Przewodniczący zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, na żądanie zebranych, wykreślił z planu kosztów zarządu na 2017 roku, kwotę 1.500 zł dotyczącą planowanego rozliczenia niebilansowanej wody w kosztach Wspólnoty.

Zaskarżona uchwała została podjęta według zasady, że na każdego właściciela ( ściślej lokal) przypada jeden głos. Przyjęty sposób podejmowania uchwały został poprzedzony wnioskiem, zgłoszonym na zebraniu w dniu 15 marca 2017 r. przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów (wliczając osoby głosujące w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 16-21 marca 2017 roku). Suma udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie jest równa jeden i wynosi 1019/1000.

Głosy zbierane były indywidualnie na zaproszenie - w siedzibie administratora bądź poprzez odwiedzanie lokali przez zarząd Wspólnoty. Przy listach do głosowania (k. 34 i 44) znajdowały się uchwały i wniosek o zmianę trybu głosowania, w nagłówku wniosku znajdowały się informacje jakiego głosowania on dotyczy. Osoby, które oddawały głosy w trybie ich zbierania, wiedziały, czego dotyczy głosowanie.

(protokół zebrania, uchwały wraz z listami do głosowania k. 31-33,34, 43-44; plan kosztów zarządu poz. 3 pkt. 3) – k. 46; zeznania świadka K. R. – k. 174-174v. e-protokół 01:36:23- 01:40:14, 01:54:57-01:55:21; zeznania świadka M. M. (1) – k. 175 e-protokół 02:02:01, 02:07:07-02:09:52; zeznania świadka M. K. – k. 175v. e-protokół 02:17:43-02:21:21; zeznania świadka D. U. – k. 176v. e-protokół 02:42:16 – 02:42:50, 02:52:37- 02:56:41; zeznania świadka J. K. (1) – k. 177 e-protokół 03:02:07; zeznania świadka M. B. – k. 177v. e-protokół 03:12:08; zeznania świadka M. M. (2) – k. 178-178v. e-protokół 03:18:57, 03:28:03; zeznania świadka R. K. – k. 258 e-protokół 00:43:31; zeznania świadka A. L. – k. 258-258v. e-protokół 00:49:49-00:53:03)

Powyższy stan faktyczny, który Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów nie budzących wątpliwości, co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy oraz zeznań powołanych w sprawie świadków. Ustalenia te nie były między stronami sporne. Osią sporu była dopuszczalność uchwalenia zaskarżonej przez powodów uchwały nr (...) roku o treści jak wskazano wyżej, zarówno co pod względem formalnym jak i prawnym.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnej, ewentualnie rachunkowości na okoliczność ilości i wartości wody, jaka mogła wyciec z instalacji wodnej na terenie pozwanej Wspólnoty podczas awarii w 2016 roku, a także o zobowiązanie do złożenia do akt sprawy faktur VAT i innych dokumentów rozliczeniowych dotyczących rozliczenia kosztów doprowadzenia wody i ścieków za lata poprzedzające podjęcie spornej uchwały, a także wniosek o przesłuchanie stron. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Pominięte przez Sąd dowody zmierzały w istocie do ustalenia, jaką ewentualnie kwotę przypisać można awariom, a jaką przyczynie nieustalonej. W tym miejscu wskazać jednak należy, że przedmiotem niniejszej sprawy nie jest żądanie zapłaty związane z rozliczeniem kosztów wspólnych, czy zaliczek na nie, a ocena podjętej i zaskarżonej uchwały. Z kolei okoliczności, na które zeznawać miałyby strony, nie były, jak i cały stan faktyczny, sporne.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Powództwo okazało się zasadne. Uwzględnienie żądania uchylenia uchwały powoduje, że bezprzedmiotowe staje się żądanie alternatywne – o ustalenie jej nieistnienia, dlatego też Sąd do tego żądania alternatywnego się nie odnosi.

Problematykę wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 30 października 2015 r. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). W sposób wyczerpujący określa ona tryb i sposób podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową.

Na wstępie wskazać należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżona uchwała została przedłożona na zebraniu w dniu 15 marca 2017 r., przy czym formalnie podjęta w dniu 21 marca 2017 roku (zgodnie z protokołem, data ostatniego podpisu głosującego członka wspólnoty mieszkaniowej), a powództwo wniesiono w dniu 2 maja 2017r. (data nadania pozwu w polskim urzędzie pocztowym), a więc z zachowaniem terminu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, by uchwała nr 5/2017 została podjęta niezgodnie z przepisami dotyczącymi trybu podejmowania uchwał, w szczególności z art. 23 ust. 2a powołanej ustawy. Zgodnie z przywołanym przepisem, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 (...), 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.

Jak ustalono, suma udziałów w nieruchomości przy al. (...) nie jest równa jeden (wynosi 1019/1000). Przyjęty sposób podjęcia zaskarżonych uchwał, poprzedzony wnioskiem zgłoszonym przez właścicieli lokali, dysponujących co najmniej 1/5 udziałów, należało uznać zatem za zgodny z art. 23 ust.2 i 2a ustawy, przy czym zarzut powodów, że zmiana trybu głosowania w ten sposób, że głosy właścicieli dotyczące tejże zmiany były zbierane w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie jest usprawiedliwiony. W ustawie o własności lokali nie przewidziano szczególnego trybu zgłoszenia żądania zmiany trybu głosowania przez 1/5 właścicieli nieruchomości. Stosować zatem należy art. 23 ust. 1 ww. ustawy, traktując żądanie jak każdą inną uchwałę danej wspólnoty. Zgodnie z treścią artykułu 23 ust. 2 i 2a ustawy uchwały właścicieli lokali podejmowane są większością głosów ogółu 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 oba 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. Przepis art. 23 ani żaden inny przepis ustawy nie ustanawia, jako warunku skuteczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, że w głosowaniu w trybie mieszanym (częściowo na zabranie i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) w głosowaniu na zabranie weźmie udział (lub obecnych będzie) określona liczba właścicieli lokali. Przepisy nie formułują zatem warunku kworum. Zapobiega to paraliżowi decyzyjnemu wspólnoty.

W rozpoznawanej sprawie żądanie zmiany sposobu głosowania zgłosili właściciele mający 1/5 część udziałów w nieruchomości.

Zgodnie z ust. 1 art. 3 ustawy o własności lokali, prawo własności ułamkowej wspólnych części nieruchomości jest związane z własnością samego lokalu, a związanie to jest nierozzerwalne dopóki trwa odrębna własność lokalu.

Ustęp 2 art. 3 powoływanej ustawy, definiuje nieruchomość wspólną jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Do urządzeń wspólnych zaliczyć należy instalacje, w tym wodną.

Na mocy art. 12 ust. 1 i 2 powołanej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem a pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby, przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno o charakterze cywilnoprawnym, jak i publicznoprawnym. Z tego względu, a także z uwagi na to, że zwykle nieruchomość wspólna przynosi niewielki dochód lub zgoła żaden, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (Komentarz do ustawy o własności lokali. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. prof. UwB dr hab. Adam Doliwa).

Zaskarżona przez powodów uchwała przeczy przedstawionym wyżej zasadom. Jak ustalono, pozwaną wspólnotę dotknęły, w okresie rozliczeniowym objętym uchwałą, dwie awarie instalacji, które spowodowały nieoszacowany co do wielkości wyciek wody. Dodatkowo jednak, znaczne podwyższenie zużycia wody dostarczanej do nieruchomości jako całości, spowodowane było przyczynami, których nie ustalono; zawężono jedynie dzięki zainstalowaniu podlicznikom, pole poszukiwań do jednej z oficyn.

Oznacza to, że przynajmniej część kosztów wody określanej przez strony jako „niebilansowana”, to jest przekraczającej sumę wskazań wodomierzy z poszczególnych lokali i sumę ryczałtów dla lokali nieopomiarowanych, obciążać winna wszystkich członków wspólnoty, a nie tylko właścicieli lokali nieopomiarowanych. Tezie tej nie przeczy fakt, że nie oszacowano ilości wody wyciekłej podczas awarii i wody zużytej ponadnormalnie z przyczyn nieustalonych. Jak już wskazywano, oszacowanie to, o ile w ogóle jest możliwe, nie było przedmiotem sprawy i nie było istotne dla rozstrzygnięcia, skoro bezsporne jest, że wyciek spowodowany był także awariami. Narzucenie tylko niektórym właścicielom lokali obowiązku poniesienia całości omawianych kosztów, w tym także niespornie wspólnych, sprzeczne jest z ustawowymi zasadami ponoszenia ciężarów, ale i niesprawiedliwe – naruszające interesy niektórych członków wspólnoty.

Zgodzić się można do pewnego momentu z argumentacją strony pozwanej, że w przypadku, jak w pozwanej wspólnocie, gdy opomiarowana jest tylko część lokali, co do zasady nie jest nieprawidłowy sposób rozliczania wody, jaki stosowano w tej wspólnocie dotychczas. Zrozumiałe jest, że właściciele lokali, którzy z różnych powodów nie zdecydowali się na założenie w swoich lokalach wodomierzy, zdani są na opłacanie ryczałtu (a także ewentualnych dopłat do niego), który przewyższa być może ich faktyczne zużycie, bądź też na tym zyskują, gdy faktycznie zużywają więcej wody niż inni, a płacą kwotę uśrednioną (ewentualnie otrzymują zwrot nadpłaty gdy suma zaliczek przewyższa zużycie przypisane lokalom nieopomiarowanym). Z kolei właściciele lokali opomiarowanych wiedzą, że płacą za to, z czego faktycznie skorzystali. Zasada ta, ogólnie akceptowalna, doznawać musi jednak wyjątków, gdy zużycie, tak jak, przynajmniej częściowo, w roku 2016, nie mieści się w sumie wskazań wodomierzy poszczególnych lokali, ale dotyczy części wspólnych. Wyciek awaryjny w częściach wspólnych, co oczywiste, nie może zawrzeć się w sumie wskazań wodomierzy tych właścicieli, którzy głosowali za podjęciem zaskarżonej uchwały. Tym bardziej, wręcz jaskrawo nieprawidłowe było podjęcie uchwały, mocą której na właścicieli lokali nieopomiarowanych włożono obowiązek pokrywania, w przyszłości, wszelkich kosztów zużycia wody niebilansowanych bez wskazania przyczyn tego niebilansowania. Oznacza to, sprzeczne z ustawą i interesami właścicieli, włożenie na część z nich wszelkiego ryzyka, w tym takiego, które, w oczywisty dla każdego sposób, dotyczyć będzie całej nieruchomości i wszystkich członków wspólnoty.

Sąd ma oczywiście świadomość, że do podjęcia zaskarżonej uchwały pchnęła jej członków sytuacja niezwykła, w szczególności to, że koszty poszukiwania źródła ewentualnego wycieku znacznie przeniosły koszt samej wyciekłej wody ( i koszt ten ponieśli, jako wspólny, wszyscy członkowie wspólnoty). Można nawet podzielić argumentację zwolenników uchwały, że gdyby wszyscy właściciele wodomierze mieli, to problem w ogóle by nie powstał, a koszty, w tym wody, związane ze zlokalizowanymi awariami części wspólnych, ponieśliby wszyscy. Niemniej jednak, przy braku obowiązku instalowania wodomierzy, przyjęta zasada nie jest prawidłowa i nie może się ostać, tak jeśli chodzi o rozliczenie roku 2016, jak i (tym bardziej) o rozliczenia przyszłe. Na marginesie, odnosząc się do podnoszonego przez stronę pozwaną argumentu, że nie ma dobrego, wolnego od mankamentów rozwiązania w zakresie ponoszenia kosztów wody z roku 2016, należy podnieść, że poszukiwanie rozwiązania tej kwestii nie jest rolą Sądu.

Z tych względów, zaskarżona uchwała została uchylona jako sprzeczna z prawem i naruszająca interesy właścicieli.

O obowiązku zwrotu na rzecz powodów kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W myśl powołanego przepisu art. 98 par.1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego

przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Wysokość wynagrodzenia ustalona została na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800). Suma kosztów powodów obciążająca stronę pozwaną to 200 + 360 zł (opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika).