

**Sygn. akt: I C 740/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2022 r.

#### **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) O. - **Zakład (...) w O.**

przeciwko (...) ul. (...) w O.

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

**utrzymuje w całości wyrok zaoczny z dnia 7 października 2021 r.**

**Sygn. akt I C 740/21**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 lipca 2021 r. powódka (...) O. Zakład (...) w O. wniosła o :

- uchylenie uchwały (...) O. przy ul. (...) z dnia 27 maja 2021 r.,

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym z tytułu zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że posiada udziały wielkości (...) we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O.. Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) z dnia 17.03.2021 r. w sprawie budowy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w części wspólnej i instalacji c.w.u. w budynku mieszkalnym, poziomu zimnej wody, wymiany pionów wod.-kan., adaptacji pomieszczeń na węzły ciepłne w piwnicy budynku wraz z określeniem sposobu pozyskania pieniędzy na remont z kredytu bankowego oraz środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Wspólnota podjęła również uchwałę (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu w celu sfinansowania inwestycji określonej w uchwale (...) z dnia 28.03.2019 r. i (...) z dnia 17.03.2021 r. na kwotę 400.000 zł. Następnie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę (...) r. z dnia 27.05.2021 r. w sprawie kosztów wykonania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z poniesionymi nakładami wg kosztorysu powykonawczego. Powódka o podjęciu uchwały została poinformowana pismem z dnia 08.06.2021 r., natomiast nie otrzymała ww. uchwały procedowanej w drodze indywidualnego zaliczania głosów i nie miała możliwości odniesienia się do jej treści. W ocenie powódki uchwała (...) z dnia 27.05.2021 r. jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza interes powódki zarówno prawny jak i finansowy. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości. W związku z tym wydatki powinny być zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali rozliczane proporcjonalnie do udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, nie zaś według bliżej nieokreślonej zasady. Z ostrożności procesowej, powódka wskazała, że gdyby wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania stanowiła własność właściciela lokalu, to przedmiotowa uchwała naruszałaby również interes

powódki ponieważ wymusza obowiązek partycypacji w kosztach związanych z remontem prywatnych instalacji. (pozew k. 4-5v).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) została zobowiązana przez Sąd do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 21 dni, czego nie uczyniła (zarządzenia – k. 33).

W dniu 7 października 2021 r. Sąd wydał wyrok zaoczny w którym:

- w punkcie I uchylił uchwałę (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z dnia 27.05.2021 r.,

- w punkcie II zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,

- w punkcie III wyrokowi w pkt II nadał rygor natychmiastowej wykonalności (wyrok – k. 43).

Pozwana pismem z dnia 21.10.2021 r. ( nadano: 27.10.2021 r.) wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego i wniosła o:

- uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała w żaden sposób nie zmienia uchwały nr (...). Pozwana nie neguje przyjętego i obowiązującego stanowiska odnośnie części wspólnych, a podjęta uchwała nie narusza w tym zakresie regulacji prawnych. Zaskarżona uchwała z dnia 27.05.2021 r. odnosi się do instalacji wewnętrznych stanowiących własność poszczególnych członków wspólnoty. Doprecyzowuje w tym zakresie podjęte wcześniej uchwały. Zaskarżona uchwała nie przymusza do zainstalowania systemów grzewczych oraz do podłączenia do sieci. Za dopuszczalne uznać także należy postanowienie przez właścicieli w drodze uchwały, iż osoby, które już wcześniej dokonały modernizacji ogrzewania nie są zobowiązane do partycypacji w kosztach modernizacji w mieszkaniach pozostałych właścicieli. W ocenie pozwanej nie zaistniała żadna przyczyna wskazana w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali dająca podstawy do skutecznego zaskarżenia uchwały przez powódkę. Zbyt daleką interpretacją jest uznanie, że doszło do naruszenia przepisów prawa.

(sprzeciw od wyroku zaocznego – k. 57-59)

W odpowiedzi na sprzeciw od wyroku zaocznego powódka podtrzymała stanowiska zawarte w pozwie. Wskazała, że instalacja grzewcza wraz z urządzeniami zainstalowanymi w odrębnych lokalach w ocenie powoda stanowi wspólny system dla całej nieruchomości z uwagi na zastosowane rozwiązania. W lokalach będących własnością członków wspólnoty są wspólne piony ciepłownicze oraz brak jest ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli. (pismo powódki – k.79-80).

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

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w O. (dalej: (...)) jest tak zwaną dużą wspólnotą. Powódka posiada udziały wielkości (...) w prawie własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd nieruchomością wspólną Zakładowi (...) Spółce z o.o. w O..

(dowód: wydruk z księgi wieczystej o numerze KW (...), umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną- k. 61-62, bezsporne)

Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 17.03.2021 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia planu remontu na 2021 r. – budowa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w części wspólnej i instalacji c.w.u. w budynku mieszkalnym, poziomu zimnej wody, wymiany pionów wod-kan, adaptacji pomieszczeń na węzły ciepłownicze w piwnicy budynku oraz sfinansowania remontu z kredytu bankowego oraz ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. W punkcie 3 uchwały ustalono, że rozliczenie całkowitego kosztu remontu nastąpi po jego zakończeniu i protokolarnym odbiorze robót proporcjonalnie do m<sup>(2)</sup> powierzchni lokali w nieruchomości wspólnej. W tym dniu, podjęta została również uchwała (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu w celu sfinansowania inwestycji określonej w uchwale (...) z dnia 28.03.2019 r. i (...) z dnia 17.03.2021 r.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 8-9, uchwała (...) – k. 10-12)

Zakład (...) Sp. z o.o. w O. skierował do powódki pismo z dnia 12.05.2021 r., w którym wskazał na konieczność zabezpieczenia przez nią kwoty 155.543,69 zł w związku z inwestycją w budynku mieszkalnym przy ul. (...) polegającymi na budowie ciepłej wody użytkowej i podłączeniu instalacji centralnego ogrzewania do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonania kompletnej instalacji centralnego ogrzewania oraz wymiany istniejących muszli klozetowych. W odpowiedzi pozwana wskazała, że prace wskazane w piśmie z dnia 12.05.2021 r. powinny zostać sfinansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz z kredytu bankowego zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 17.03.2021.

(dowód: pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 12.05.2021 r. – k. 13-14, pismo powódki – k. 15)

W dniu 27.05.2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę (...), w której postanowiono, że koszty wykonania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń i innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z poniesionymi nakładami wg kosztorysu powykonawczego. Za podjęciem uchwały głosowało (...) udziałów. Powódka nie głosowała w sprawie wskazanej uchwały.

W dniu 08.06.2021 r. powódka została poinformowana przez Zakład (...) Sp. z o.o. o podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr 3 z dnia 27.05.2021 r.

Pismem z dnia 10.06.2021 r. powódka została ponownie poinformowana o konieczności zabezpieczenia środków w kwocie 155.543,69 zł w związku z realizacją inwestycji przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Powódka w dniu 22.06.2021 r. skierowała do (...) Sp. z o.o. wnioski o uchylenie uchwały (...) z dnia 27.05.2021 r.

(dowód: uchwała (...) z dnia 27.05.2021 r. – k. 2, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 08.06.2021 – k. 16-17, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 10.06.2021 r. – k. 19, pismo powódki z dnia 22.06.2021 r. – k. 19)

W instalacji grzewczej wykonanej we Wspólnocie Mieszkaniowej nie zostały zamontowane liczniki odcinające instalację wewnątrz mieszkania od instalacji budynkowej. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach stanowi część wspólną nieruchomości.

(dowód: zeznania W. K. – k. 95v-96, zeznania T. Ś. – k. 96, zeznania M. M. – k. 103)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości w związku z czym Sąd utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 07.10.2021 r. Powódka wykazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza jej interes, natomiast pozwana nie udowodniła okoliczności przeciwnej.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na Gminie O. Zakładzie (...) w O., zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić, jeżeli 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 korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali, jej interes oraz zasady zarządzania nieruchomością wspólną.

Tym niemniej na wstępie, przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa, należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, posiada (...) udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O.. Wobec tego przysługuje jej legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dla porządku należy także wskazać, że w ocenie Sądu powódka dochowała również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała została, bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym powódka została powiadomiona w dniu 08.06.2021 r. (k.16). Natomiast pozew został złożony w dniu 20.07.2021 r. w Sądzie Okręgowym w Olsztynie, a zatem z zachowaniem tego terminu.

Sporna pomiędzy stronami była kwestia sposobu finansowania inwestycji w każdym z lokali, który wymagał takich prac. Powódka stanęła na stanowisku, że cała inwestycja, w tym wykonanie prac w poszczególnych lokalach powinno zostać sfinansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym i zaciągniętego kredytu w Banku. Pozwana wspólnota zaś w uchwale (...) z dnia 27.05.2021 r. ustaliła, że koszty wykonania centralnego ogrzewania i ciepłej wody

użytkowej w lokalach zostaną pokryte z jednorazowych wpłat właścicieli lokali zgodnie z poniesionymi nakładami wg kosztorysu wykonawczego.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy wykonanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach mieści w pojęciu części wspólnych nieruchomości. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali „Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2019 r. sygn. akt I CSK 197/18 wskazał, że „Reasumując, o ile należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, to urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzi w skład tej współwłasności. Do ponoszenia kosztów utrzymania tych ostatnich są zobowiązani wyłącznie właściciele poszczególnych lokali.” W orzecnictwie Sądów wskazuje się, że decydujące w ustaleniu czy instalacja w lokalu stanowi część wspólną nieruchomości czy odrębną jest to, czy zostały zamontowane urządzenia pomiarowe. Przykładowo Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19.05.2006 r. sygn. akt III CZP 28/06 wskazał „(...) wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali” czy też Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 03.12.2015 r. sygn. akt VI ACa 1709/14 wskazał „(...)w przypadku braku zainstalowania w poszczególnych lokalach oddzielnych urządzeń pomiarowych, cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Przyjęto zatem, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (...) Urządzenia te, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.) (...) Zatem wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali”. Pozwana nie wykazała, aby w poszczególnych lokalach przedmiotowej nieruchomości zostały zamontowane urządzenia pomiarowe. Świadek Mateusz Makiewicz, który był na odbiorze prac w wykonanych we Wspólnocie wraz z inspektorem ds. technicznych wskazał „Z tego co mi wiadomo na instalacji grzewczej nie ma liczników odcinających instalację wewnątrz mieszkania od instalacji budynkowej.” Świadkowie Władysław Kocaba oraz Teresa Świdorska wskazywali jedynie na możliwość odcięcia poszczególnych mieszkań od pionów, ale nie zostało to w żaden sposób doprecyzowane na jakich zasadach technicznych miałyby to nastąpić. Pozwana Wspólnota nie wykazała aby faktycznie w poszczególnych lokalach zostały zamontowane urządzenia pomiarowe. Wobec tego należało uznać, że instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach stanowi części wspólne nieruchomości.

Z uwagi na ustalenie, że planowana inwestycja dotyczyła części wspólnych nieruchomości, konieczne stało się określenie jakie są prawidłowe zasady ponoszenia tego rodzaju kosztów przez właścicieli lokali należących do danej wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. „ **Właściciel** ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego , **uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej**, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.” Jako koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną w art. 14 ust. 1 ww. ustawy wskazane zostały wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Natomiast art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi, że „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.” Jak wynika z wyżej cytowanych przepisów, właściciele są zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Pozwana wspólnota inwestycję w zakresie wykonanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach zamierzała pierwotnie sfinansować z środków własnych tj. funduszu remontowego oraz kredytu bankowego (uchwała nr (...) z dnia 17.03.2021 r. – k. 8). Natomiast zgodnie z zaskarżoną uchwałą „Koszty wykonania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń i innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z poniesionymi nakładami wg kosztorysu powykonawczego.” (uchwała (...) z dnia 27.05.2021 r.– k. 17). Nie wymaga głębszej analizy fakt, że treść uchwały (...) w zakresie sposobu ustalania sposobu finansowania inwestycji poprzez jednorazowe wpłaty jest sprzeczna z ustawą o własności lokali, a dokładnie z jej art. 12 ust. 2.

Nawet jeśli przyjąć, że w wykonana instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach nie stanowi części wspólnej nieruchomości, to tym bardziej uchwała (...) z dnia 27.05.2021 r. jest sprzeczna z przepisami prawa. Wspólnota Mieszkaniowa może podejmować jedynie uchwały dotyczące części wspólnych nieruchomości i dotyczące zarządu całą nieruchomością. Natomiast nie może ingerować w wykonywanie prawa własności poszczególnych właścicieli lokali i nakładać na nich obowiązek ponoszenia kosztów instalacji wykonywanej według projektu Wspólnoty. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2019 r. sygn. akt I CSK 197/18 wskazał, że „Reasumując, o ile należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, to urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzą w skład tej współwłasności. Do ponoszenia kosztów utrzymania tych ostatnich są zobowiązani wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. Nie ulega wątpliwości, że uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali.”

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała (...) z dnia 27 maja 2021 r. podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, narusza trzy podstawy zaskarżenia, tj. niezgodność z przepisami praw, zasady zarządzania nieruchomością oraz uzasadniony interes powoda, co skutkowało koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l., o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku zaoczonego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanej obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powoda w całości. Powód poniósł następujące koszty związane z swoim udziałem w sprawie: 200 zł opłata sądowa od pozwany oraz 360 zł koszty zastępstwa prawnego przez radcę prawnego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z tego względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 zł, o czym orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku zaoczonego.

Mając na uwadze, że pozwana nie wykazała w sprzeciwie od wyroku zaoczonego oraz w toku postępowania, że zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami i skuteczne, na podstawie art. 347 k.p.c. Sąd utrzymał w mocy w całości wyrok zaoczny z dnia 07.10.2021 r.