

Sygn. akt: I C 897/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gmina O. - Zakładu (...) w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...)**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła w całości uchwałę nr (...)podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) w dniu 5 lipca 2021 r.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 897/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 sierpnia 2021 r. powódka Gmina O. Zakład (...) w O. wniosła o :

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) nr (...) z dnia 05.07.2021 r. w przedmiocie sposobu finansowania prac polegających na wymianie c.o. i c.w.u. w lokalach – z powodu naruszenia przepisów ustawy o własności lokali,
- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym z tytułu zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu położonego na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., posiadając tym samym (...) udziału w nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr(...)z dnia 16.07.2018 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 cieplne w piwnicy budynku ze sposobem finansowania remontu: kredyt bankowy i środki zgromadzone na funduszu remontowym. Powód w dniu 20.07.2021 r. został zawiadomiony o podjęciu uchwały nr (...)z dnia 05.07.2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała ta dokonała zmiany pkt 5 uchwały nr(...)z dnia 16.07.2018 r. w ten sposób, że koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach zostaną pokryte z wpłat jednorazowych zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach. W ocenie powódki elementy instalacji centralnego ogrzewania znajdujące się wewnątrz lokali stanowią część wspólną nieruchomości, wobec czego powinna być finansowana z środków Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała ta narusza art. 14, art. 12 ust. 2, art. 13 ustawy o własności lokali – w przedmiocie zasad ponoszenia kosztów zarządu. Podjęta uchwała narusza interesy właściciela, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. (pozew k. 4-7).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W ocenie pozwanej nie zaistniała żadna podstawa do zaskarżenia uchwały wspólnoty, a zbyt daleką interpretacją jest uznanie, że doszło do naruszenia przepisów prawa. Nie można pominąć konieczności prowadzenia finansów wspólnoty w sposób, który ma zapewnić ochronę jej praw i służyć jej dobru, zwłaszcza kiedy jest to akceptowane przez większość członków. Dopuszczalne jest ustalenie jednorazowej wpłaty na remont. (...) grzewcze są urządzeniami niesłużącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Pozwana nie neguje przyjętego i obowiązującego stanowiska odnośnie części wspólnych, a podjęta uchwała nie narusza w tym zakresie regulacji prawnych. Zaskarżona uchwała określa jedynie sposób finansowania wykonania c.o. i c.w.u. Nawet przy uwzględnieniu, że wcześniejsza treść uchwały w zakresie finansowania odmiennie regulowała płatność, to nie może odmówić wspólnocie prawa do jej zmiany w kontekście dbania o interesy wspólnoty mieszkaniowej. Inwestycja jest zasadna, zgodna z poprawą funkcjonowania wspólnoty i utrzymaniem wspólnoty w należytym stanie oraz komfortem jaki niesie swoim członkom. Ponadto wskazała, że poprzednia uchwała została podjęta w 2018 r., a zatem upływ czasu miał prawo wpłynąć za zmianę okoliczności i stanowiska. Pozwana zarzuciła powódce, że ta nie wykazała, aby w przedmiotowej sprawie zachodziły różnice pomiędzy powierzchnią poszczególnych lokali, a udziałami ich właścicieli w nieruchomości wspólnej. Niezasadne jest stanowisko powódki, że jeden z właścicieli zostanie potencjalnie obciążony dodatkowymi kosztami, zwłaszcza, że nie wynika to z treści zaskarżonej uchwały.

(odpowiedź na pozew – k. 32-34).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa, Wspólnota) jest tak zwaną dużą wspólnotą. Składa się z 15 lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu użytkowego. Powódka jest właścicielem lokalu o numerze (...). Ma w nim antykwariat i świetlicę terapeutyczną.

(dowód: raport własnościowy – k. 10, bezsporne)

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...)z dnia 16.07.2018 r. zgodnie, z którą została wyrażona zgoda na przyłączenie budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej c.o. i c.w.u. wraz z przygotowaniem pomieszczenia na węzeł cieplny zgodnie z warunkami technicznymi MPEC-u (pkt 1 uchwały). Koszty przystosowania pomieszczenia węzła cieplnego zgodnie z warunkami technicznymi MPEC-u, wybudowania instalacji c.o. i c.w.u. w częściach wspólnych, lokalach mieszkalnych oraz uiszczenie opłaty przyłączeniowej dla MPEC-u pokryte miały zostać ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym i zaciągniętego kredytu w Banku, zgodnie z powierzchnią lokali wyrażoną w metrach kwadratowych (pkt 4 uchwały).

Zgodnie z pkt 5 ww. uchwały;

„koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń, innych pokryć:

- ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,

- zaciągniętego kredytu w Banku”

Uchwała w ust. 6 przewidywała, że po wykonaniu projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim koszty przypadające na poszczególne lokale zostaną przedstawione pisemnie do akceptacji właścicielom lokali i Gminie.

(dowód: uchwała nr (...)- k.13-15)

Następnie, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...)z dnia 05.07.2021 r., na podstawie której dokonano zmiany pkt 5 uchwały nr (...)z dnia 16.07.2018 r. W uchwale stwierdzono:

„zmienić pkt 5 uchwały nr(...)z dnia 16.07.2018, otrzymuje on brzmienie:

koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń, innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach,”.

Powódka głosowała przeciwko uchwale, jednocześnie wskazała w piśmie do pozwanej, że w przypadku niewystarczających środków z funduszu remontowego należałoby rozważyć możliwości zwiększenia kwoty kredytu.

Powódka o podjęciu uchwały został zawiadomiony pismem z dnia 20.07.2021 r.

(dowód: uchwała nr (...) - k.17, pismo powoda z dnia 16.07.2020 r. – k. 19, pismo powoda z dnia 23.07.2021 r. – k. 23, zawiadomienie z dnia 20.07.2022 r. – k. 16)

Nie wszystkie lokale wymagają remontu instalacji wewnątrz lokalu – remonty zostały w części z nich już przeprowadzone na koszt właścicieli. Intencją pozwanej było to, aby wykonanie instalacji w pionie w każdym mieszkaniu kończyło się licznikiem, a rozprowadzenie od licznika obciążało każdego z właścicieli lokalu.

(dowód: przesłuchanie A. W. – k. 50)

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...)z dnia 05.07.2021 r., w której m.in. została wyrażona zgoda na zaciągnięcie przez Wspólnotę w (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. w kwocie 138.000 zł. Powódka głosowała przeciwko tej uchwale.

(dowód: uchwała nr(...)- k. 21-22)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem powódka wykazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza jego interes.

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, jego 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, albowiem jest właścicielami jednego z lokali położonego 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 20.07.2021 r. (k.16). Natomiast pozew został nadany w dniu 31.08.2021 r. w placówce operatora pocztowego, a zatem z zachowaniem tego terminu.

Jeśli chodzi o dalsze okoliczności bezsporne, to obie strony spory nie sprzeciwiały się przyłączeniu budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej c.o. i c.w.u. wraz z przygotowaniem pomieszczenia na węzeł ciepły.

Natomiast, 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 nr (...) ustaliła, że koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach zostaną pokryte z jednorazowych wpłat właścicieli lokali zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy wykonanie przyłączenia budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej c.o. i c.w.u. oraz wykonanie instalacji w budynku, która zostanie doprowadzona do każdego lokalu 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. 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.” Z całą pewnością planowana inwestycja polegająca na przyłączeniu budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej c.o. i c.w.u. wraz z przygotowaniem pomieszczenia na węzeł ciepły oraz wykonanie instalacji we wszystkich lokalach w tzw. pionie do licznika dotyczyło części wspólnych nieruchomości. Członek zarządu pozwanej zeznając na rozprawie wskazał, że „Chcemy, aby pion w każdym mieszkaniu kończył się licznikiem i rozprowadzenie od licznika obciążałoby już każdego z właścicieli lokali, tak mamy przygotowany projekt.” (protokół rozprawy – k. 50v). Nie ulega więc

wątpliwości, że inwestycja miała dotyczyć części wspólnych nieruchomości. Nadmienić należy, że w ocenie Sądu, z treści zaskarżonej uchwały nie wynika, że sfinansowane z środków wspólnych oraz jednorazowych wpłat ma zostać jedynie rozproszanie instalacji w pionie kończącym się w każdym mieszkaniu licznikiem lecz wskazano „koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach” (uchwała nr (...)– k. 17). W związku z powyższym zaskarżona uchwała w ocenie Sądu w tym zakresie pozostaje w sprzeczności z twierdzeniami pozwanej Wspólnoty.

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 należyłym 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 nieruchomości 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 nieruchomości wspólną. Pozwana wspólnota inwestycję w zakresie przyłączenia budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej c.o. i c.w.u. wraz z przygotowaniem pomieszczenia na węzeł cieplny zamierzała sfinansować z środków własnych tj. funduszu remontowego oraz kredytu bankowego (uchwała nr (...)– k. 14). Natomiast zgodnie z zaskarżoną uchwałą „koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń, innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach.” (uchwała nr (...)– k. 17). Nie wymaga głębszej analizy fakt, że treść uchwały nr 4/2021 w zakresie sposobu ustalania wysokości jednorazowych wpłat jest sprzeczna z ustawą o własności lokali, a dokładnie z jej art. 12 ust. 2. W ocenie Sądu orzekającego, możliwe jest sfinansowanie danej inwestycji z środków własnych (jednorazowych wpłat) właścicieli wszystkich lokali. Jednak, wysokość takiej jednorazowej wpłaty powinna zostać ustalona zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej każdego z właścicieli lokali pozwanej wspólnoty, a nie zaś według metrażu danego lokalu, w którym taka instalacja będzie wykonywana. Należy również pamiętać o tym, że udział w nieruchomości wspólnej nie jest tożsamy z metrażem lokalu, którego właścicielem jest dana osoba. W art. 3 ust. 3 u.w.l. został zdefiniowany sposób ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej „Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.” W związku z powyższym, wysoce prawdopodobna byłaby różnica w wysokości jednorazowej wpłaty liczonej według udziałów obciążając ją wszystkich właścicieli lokali, a pomiędzy wysokością jednorazowej wpłaty liczoną według metrażu danego lokalu. Taki sposób obliczania wysokości jednorazowej opłaty uznać należy za nie tylko niezgodny z przepisami ustawy ale również naruszający interes powoda jako właściciela lokalu. W przypadku nieprawidłowego sposobu wyliczenia jednorazowej opłaty powód może zostać obciążony wyższą opłatą niż w sytuacji gdyby została obliczona ona według jego udziału w nieruchomości. A ponadto, jak wynika z zeznań członka zarządu, w części lokali instalacja została już wykonana, a więc faktycznie inwestycją tą zostaną obciążeni właściciele lokali, w których brak jest instalacji c.o. i c.w.u., mimo że dotyczy ona części wspólnych nieruchomości. Zarzut pozwanej, że powód nie wykazał różnicy w wysokości opłaty w zależności od sposobu jej wyliczenia jest chybiony, z tego względu, że ustalenie opłaty według udziałów jest wymogiem ustawowym.

Co ważniejsze jednak, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z intencją samej Wspólnoty z uwagi na jej redakcję. Wspólnocie chodziło o to aby właściciele lokali ponieśli koszt remontu instalacji znajdujących się w nich. Jednak z uwagi na redakcję zaskarżonej uchwały treść pkt 5 uchwała nr (...):

„koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń, innych pokryć:

- ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,

- zaciągniętego kredytu w Banku”,

zastąpiono treścią:

„koszty wykonania c.o. i c.w.u. w lokalach tj. materiałów, robocizny, sprzętu, urządzeń, innych pokryć z wpłat jednorazowych zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach.”.

Skutkiem takiego zabiegu redakcyjnego w chwili obecnej jest brak możliwości wykonania np. pionów biegnących przez lokale ze środków Wspólnoty, co jest sprzeczne z zasadą prawidłowej gospodarki. Nie zostało sprecyzowane w jaki sposób właściciele lokali będą mogli skorygować projekt techniczny i kosztorys i zaakceptować je do czego dawało im prawo uregulowanie tej kwestii w ust 6 uchwały nr (...).

Ponadto, skoro intencją zaskarżonej uchwały było obciążenie właścicieli lokali, które tego wymagały kosztem wykonania instalacji stanowiących ich wyłączną własność, to zupełnie niezrozumiałe jest dlaczego odwołano się do wpłat „zgodnie z powierzchnią lokalu wyrażoną w metrach”, zamiast faktycznych kosztów wykonania instalacji stanowiących ich własność według ceny uzgodnionej w tym zakresie z wykonawcą lub ustalonej kosztorysowo.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nr (...)z dnia 5 lipca 2021 r. podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, narusza trzy podstawy zaskarżenia, tj. niezgodność z przepisami praw, zasady zarządzania nieruchomością oraz uzasadniony interes powoda, a ponadto jest zupełnie niezrozumiała w swojej redakcji, co skutkowało koniecznością jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. (pkt I sentencji wyroku).

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 pozwy oraz 360 zł koszty zastępstwa prawnego przez radcę prawnego.

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 zł, o czym orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.