

Sygn. akt: I C 262/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały,

1) uchyla w całości uchwałę nr (...) z dnia 07 lutego 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G.  
- w sprawie wyrażenia zgody na zmianę uchwały nr (...) w części dotyczącej terminu zakończenia adaptacji oraz wprowadzenia opłaty za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej,

2) zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. na rzecz powódki T. S. kwotę 200 zł ( dwieście złotych 00/100 ) tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 240 zł ( dwieście czterdziestu złotych 00/100 ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 marca 2015 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. powódka T. S. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 7 lutego 2015 r. w sprawie wyrażenie zgody na zmianę uchwały nr (...) w części dotyczącej terminu zakończenia prac oraz wprowadzenia opłaty za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej w wysokości 10,20 zł/m<sup>2</sup>, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. i tym jest uprawniona do uczestniczenia w zebraniach członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powódka wyjaśniła, że pozwana zaskarżoną uchwałą nr (...) z dnia 7 lutego 2015 r. zobowiązała ją do ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, tj. strychu udostępnionego jej celem adaptacji na lokal mieszkalny, w wysokości 10,20 zł za 1 m<sup>2</sup>, o czym została poinformowana drogą elektroniczną dopiero w dniu 11 lutego 2015 r., mimo że nie wyrażała zgody na tego rodzaju formę komunikacji. Zdaniem powódki zakwestionowana uchwała narusza jej prawa, ponieważ w sposób bezprawny i bezpodstawny nakłada na nią obowiązek finansowy polegający na obciążeniu ją opłatami w stawce 500 % wyższej niż przyjęta wysokość opłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną (2,70 zł za 1 m<sup>2</sup>). Zarzuciła również, że pozwana nie podała przyczyn zastosowania stawki wskazanej w Zarządzeniu Prezydenta Miasta G. nr 380/11 z dnia 21 marca 2011 r. dotyczącego wysokości czynszu najmu gminnych lokali mieszkalnych.

(vide: pozw z dnia 24 marca 2015 r., k. 2-4)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana w pierwszej kolejności wskazała, że o zebraniu członków wspólnoty, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, wszyscy właściciele lokali, w tym powódka, zostali prawidłowo powiadomieni przez administratora w dniu 27 stycznia 2015 r. poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych pism z porządkiem zebrania, załączonym sprawozdaniem za 2014 r. oraz projektem uchwały, zaś informacja o podjętych uchwałach została wysłana na adres e-mailowy osobiście podany przez powódkę. W odpowiedzi na pozew podniesiono również, że kwestionowana uchwała nr (...) z dnia 7 lutego 2015 r. została podjęta ze względu na niedotrzymanie przez powódkę terminu realizacji adaptacji strychu na lokal mieszkalny, która powinna zostać dokonana najpóźniej z końcem 2014 r. Pozwana wyjaśniła także, że wysokość stawki opłaty nałożonej na powódkę została określona według podanej przez nią powierzchni oraz zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta G. nr 380/11 z dnia 21 marca 2011 r., wskazując przy tym że wykonany przez powódkę i jeszcze niewyodrębniony lokal nie stanowi jej własności, dlatego nie było podstaw do obciążenia jej kosztami zarządu nieruchomością wspólną tak jak pozostałych członków wspólnoty. Podniosła też, że kwestionowana uchwała jest identyczna z uchwałą nr (...) dotyczącą adaptacji strychu prowadzoną przez R. C., która była z kolei objęta planem zebrania oraz przyznała, że uchwała dotycząca powódki została podjęta spontanicznie jako konsekwencja uchwały nr (...) oraz w celu zmobilizowania właścicieli do szybkiego zakończenia adaptacji.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 37-39 i 56)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka T. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w G. o powierzchni 28,88 m<sup>2</sup>. Tym samym jest ona członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. (dalej jako: "wspólnota mieszkaniowa").

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), k.7)

W dniu 17 kwietnia 2010 r. zebranie właścicieli pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęło uchwałę nr (...), w której wyrażono zgodę na udostępnienie powódce T. S. część nieruchomości wspólnej, tj. strychu o powierzchni około 44 m<sup>2</sup> po obrysie położonego nad lokalem nr (...) w klatce B z przeznaczeniem na jego adaptację na lokal mieszkalny. Jednocześnie ustalono, że adaptacja ta powinna zostać dokonana w ciągu dwóch lat od uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę lub równoważnego zezwolenia oraz uzgodniono, że powódka w związku z tym uiszczy na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłatę w kwocie 10.000 zł brutto oraz dokona na własny koszt remontu dachu nad adaptowaną częścią. Jednocześnie pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła analogiczną uchwałę nr (...) w sprawie udostępnienia R. C. drugiej części strychu także w celu jego adaptacji na lokal mieszkalny.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 17 kwietnia 2010 r., k. 11-12; uchwała nr (...) z dnia 17 kwietnia 2010 r., k. 61)

Decyzjami z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz 18 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta G. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na wykonanie robót adaptacyjnych przez R. C. i powódkę T. S.. Decyzja wydana na rzecz powódki T. S. stała się ostateczna w dniu 28 stycznia 2015 r.

(dowód: decyzje Prezydenta Miasta G. z dnia: 30 czerwca 2011 r. oraz z dnia 18 grudnia, k. 65-68; zeznania powódki T. S., k. 137)

W dniu 26 stycznia 2015 r. administrator pozwanej wspólnoty mieszkaniowej poinformował właścicieli lokali o zebraniu zaplanowanym na dzień 7 lutego 2015 r. dołączając porządek obrad, sprawozdanie finansowe za 2014 r. oraz projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę uchwały nr (...) w części dotyczącej terminu zakończenia adaptacji prowadzonej przez R. C. oraz wprowadzenia opłat za wyłączne korzystanie przez niego z części nieruchomości wspólnej. W porządku obrad nie było natomiast punktu dotyczącego podjęcia analogicznej uchwały

dotyczącej powódki T. S. ani też przed zebraniem nie doręczono członkom pozwanej wspólnoty projektu takiej uchwały.

W pozwanej wspólnocie mieszkaniowej przyjęte było, że zawiadomienia o zebraniach były doręczane właścicielom poprzez wrzucenie pisma do skrzynek pocztowych albo drogą listową lub elektroniczną. Powódka T. S. nie otrzymała zawiadomienia o zebraniu właścicieli zaplanowanego na dzień 7 lutego 2015 r. i została o nim skutecznie powiadomiona drogą elektroniczną w dniu 11 lutego 2015 r. oraz następnie drogą pocztową, tj. pismem wysłanym w dniu 24 lutego 2015 r.

(dowód: zawiadomienia z dnia 26 stycznia 2015 r., k. 40-43, 73-74, 88-89; listy obecności na zebraniu w dniu 23 marca 2007 r., 26 marca 2008 r., 28 marca 2009 r., 20 marca 2010 r., 26 marca 2011 r., 17 marca 2012 r., 23 marca 2013 r. i 8 lutego 2014 r., k. 83-85, 95-97, 99, 101-103; pismo zarządcy z dnia 8 marca 2012 r. i 14 marca 2013 r., k. 98, 100; pismo zarządcy z dnia 23 lutego 2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 94; pismo zarządcy z dnia 5 sierpnia 2015 r., k. 113-114; zeznania świadków W. R. i D. D., k. 128-131; zeznania powódki T. S., k. 135-136)

W dniu 7 lutego 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w czasie którego podjęto uchwały przewidziane w porządku obrad tj. uchwały nr: (...), (...), (...) i (...). Ostatnia uchwała dotyczyła przedłużenia terminu zakończenia adaptacji strychu prowadzonej przez R. C. i obciążenia go opłatą z tytułu wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości wspólnej w wysokości odpowiadającej stawce czynszu ustalonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta G. nr 380/11 z dnia 21 marca 2011, tj. w kwocie 10,20 zł za 1 m<sup>2</sup>. Jednocześnie, w wyniku dyskusji powstałej w trakcie zebrania właścicieli, w stosunku do powódki T. S. podjęto analogiczną uchwałę nr (...), w której zmieniono treść punktu siódmego uchwały nr (...) z dnia 17 kwietnia 2010 r. w ten sposób, że pozwana wspólnota mieszkaniowa przedłużyła powódce T. S. termin na zakończenie adaptacji strychu do dnia 31 grudnia 2015 r. również obciążając ją miesięczną opłatą według stawki z Zarządzenia Prezydenta Miasta G.. Przewidziano także, że w razie zmiany wysokości stawki czynszu lokali komunalnych powódka będzie obowiązana uiszczać opłatę według zmienionej stawki.

Powyższe uchwały zostały podjęte zgodnie z zasadą, że na jednego właściciela przypada jeden głos, która została ustanowiona uchwałą nr (...) z dnia 20 marca 2010 r. Za zaskarżoną uchwałą oddano 9 głosów, przy łącznej liczbie właścicieli wynoszącej 14 osób.

(dowód: protokół z zebrania sprawozdawczego za rok 2014 r., k. 44-45; uchwała nr (...) z dnia 7 lutego 2015 r., k. 8-9; udziały właścicieli i wynik głosowania, k. 10; lista obecności na zebraniu w dniu 7 lutego 2015 r., k. 49; uchwała nr (...) z dnia 20 marca 2010 r., k. 121-122; zeznania G. M. i C. W. w charakterze pozwanej, k. 138)

Adaptacje prowadzone przez powódkę T. S. oraz R. C. nie zostały ukończone w pierwotnie zaplanowanym terminie. Pozwana wspólnota mieszkaniowa nigdy nie podejmowała podobnych uchwał w stosunku do właścicieli, którzy nie ukończyli adaptacji w terminie, choć w 2014 r. rozważane było obciążenie takimi opłatami R. C., co jednak ostatecznie nie doszło do skutku w wyniku jego próśb. Powódka T. S. nie była też nigdy uprzedzana przez pozwaną o możliwych konsekwencjach finansowych nieukończenia adaptacji w terminie. Obecnie, po skorygowaniu powierzchni strychu udostępnionego powódce T. S., co miesiąc uiszcza ona opłatę w wysokości 262 zł.

(dowód: zeznania powódki T. S., k. 136; zeznania G. M. w charakterze pozwanej, k. 137)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami w zakresie członkostwa powódki w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej, udostępnienia jej strychu położonego w budynku przy ul. (...) w G. w celu jego adaptacji na lokal mieszkalny, niezakończenia przez powódkę tej adaptacji oraz przyjętego w pozwanej wspólnocie sposobu zawiadamiania członków o zebraniach właścicieli, a także podjęcia w dniu 7 lutego 2015 r. zakwestionowanej uchwały. Nadto, okoliczności te znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz z zeznań świadków i stron.

Odnośnie pozostałych okoliczności faktycznych Sąd ustalił je na podstawie zebranego materiału dowodowego, w szczególności dokumentów (decyzji Prezydenta Miasta G., protokołu zebrania z dnia 7 lutego 2015 r., uchwał pozwanej i pism jej zarządcy, wiadomości e-mail) oraz zeznań świadków W. R. i D. D. i zeznań stron - powódki T. S. i członków zarządu pozwanej G. M. i C. W..

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić wiarygodności powyższym dowodom. Wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy należało bowiem uznać za autentyczne i rzetelne, tym bardziej, że żadna ze stron nie zgłaszała w stosunku do nich jakichkolwiek zarzutów. Za w pełni wartościowe należało również uznać zeznania świadków W. R. i D. D., przy czym bardziej przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy były zeznania W. R., który jednoznacznie stwierdził, że w skrzynce pocztowej powódki (jego matki) nie znalazł zawiadomienia od pozwanej, mimo że sprawdzenia korespondencji dokonywał niemal codziennie w związku z oczekiwaniem na odesłanie mu zgubionych dokumentów. W ocenie Sądu okoliczność ta powoduje, że świadek ten z pewnością dokładnie zapoznawał się z korespondencją znajdującą się w skrzynce pocztowej powódki i zapamiętałby zawiadomienie skierowane do niej od pozwanej wspólnoty. Odnośnie natomiast zeznań świadka D. D. Sąd stwierdził, że były one rzetelne, jednakże należało mieć na uwadze, że świadek przyznał, że nie pamiętał konkretnie momentu wrzucania zawiadomienia do skrzynki powódki, w związku z czym niewykluczone jest, że omyłkowo nie otrzymała ona takiego zawiadomienia.

Za wiarygodne w całości Sąd uznał także zeznania powódki T. S. i członków zarządu pozwanej G. M. i C. W..

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 93 z późn. zm.) (dalej jako: "ustawa o własności lokali") 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. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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 (art. 25 ust. 1a).

W pierwszej kolejności należało zatem rozstrzygnąć czy powódka wystąpiła z pozwem z sześciotygodniowego terminu. Z powołanego wyżej art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, iż co do zasady termin ten winien być liczony od dnia zebrania ogółu właścicieli, na którym została podjęta uchwała, co by oznaczało, że termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały zaczął dla powódki swój bieg w dniu 7 lutego 2015 r. i kończył się z dniem 21 marca 2015 r. Niemniej jednak, Sąd uznał, że w przypadku niezawiadomienia powódki o planowanym zebraniu właścicieli lokali oraz jej nieobecności na tym zebraniu, sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały powinien być dla niej liczony dopiero od dnia dojścia do powódki wiadomości o treści tej uchwały, co miało w dniu 11 lutego 2015 r., tj. w dniu otrzymaniu przez nią wiadomości e-mail od zarządcy zawierającej informację o podjętych uchwałach (podobne stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt I ACa 214/14, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych). W konsekwencji, mogła ona wystąpić do sądu ze stosownym powództwem najpóźniej do dnia 25 marca 2015 r., dlatego nadanie pozwu na poczcie w tym dniu należało uznać za wniesienie go w terminie (koperta, k. 20).

Następnie należało rozważyć czy zachodziły przesłanki do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały zakwestionowaną przez powódkę. Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób, przy czym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Analizując te przesłanki wyjaśnić wpierw należy, że niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on

zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi.

Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza natomiast sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Odnosnie z kolei naruszenia przez uchwałę interesu właściciela wyjaśnić należy, że praktycznie każda uchwała zobowiązująca jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej lokali do jakichkolwiek działań w jakiś sposób narusza jego interesy. Funkcją art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest więc przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 854/14, LEX nr 1665780). Naruszenie interesu właściciela stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, co powoduje, że niemożliwe jest opracowanie katalogu uchwał, które mogą być uznane za naruszające interes właściciela w każdym czasie. Jedynie tytułem przykładu można tutaj wskazać na uchwały prowadzące do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innego współwłaściciela. W rezultacie, odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza słusze interesy skarżącego członka musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Poza tym, aby uznać, że uchwała narusza interes właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony jego interesu, a ochroną interesu wspólnoty wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się więc do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 867/13, LEX nr 1459064).

Jak wskazano wyżej, podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd analizując powyższą przesłankę powinien więc mieć przede wszystkim na uwadze cel wspólnoty mieszkaniowej, tj. utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym i sprawne nią zarządzanie, a także celowość, rzetelność i gospodarność podjętej uchwały.

Analizując zarzuty podniesione przez powódkę w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów formalnych, tj. dotyczących nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli z dnia 7 lutego 2011 r. w szczególności poprzez niezawiadomienie powódki o nim, przyjęcie nieprawidłowego trybu głosowania oraz podjęcie zaskarżonej uchwały, mimo że nie była ona wymieniona w porządku obrad doręczonym właścicielom lokali. Wyjaśnić należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych zgodnie przyjmuje się, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę jej uchylenia tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na jej treść (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2014 r., sygn. akt. I ACa 1471/13, LEX nr 1496112 i z dnia 13 maja 2014 r., sygn. akt VI ACa 1420/13, LEX nr 1483880; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, LEX nr 1267235; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Wskazać wpierw należy, że niezawiadomienie powódki o zebraniu właścicieli było sprzeczne z art. 32 ustawy o własności lokali, który przewiduje, iż zarząd lub zarządca mają obowiązek zawiadomić na piśmie każdego właściciela lokalu o zebraniu właścicieli co najmniej na tydzień przed terminem tego zebrania (ust. 1) podając jednocześnie dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad oraz treść zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali w wypadku gdy taka zmiana jest zamierzana (ust. 2). Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanej, iż powódka przedtem każdorazowo odbierała zawiadomienia wrzucane do jej skrzynki pocztowej, nie kwestionowała tego sposobu informowania oraz stawiała się na zebrania w poprzednich latach, wyjaśnić należy, że nie może to samo w sobie stanowić wystarczającego dowodu, że również w tym przypadku była ona prawidłowo powiadomiona o zebraniu właścicieli z dnia 7 lutego 2015 r., gdyż co innego wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie. Nadto, powódka nie mogła też domniemywać czy i kiedy takie zebranie się odbędzie, ponieważ - jak wynika z dokumentów załączonych do pozwu - roczne zebranie właścicieli lokali w pozwanej wspólnotie odbywało się z reguły w drugiej połowie marca, a nie na początku lutego tak jak w niniejszej sprawie. Pozwana nie wykazała również, aby zawiadomienie o zebraniu zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń.

Ponadto, w ocenie Sądu niezawiadomienie powódki o zebraniu mogło mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały, ponieważ w przypadku posiadania przez nią wiedzy na temat zebrania wspólnoty, na którym miały być podejmowane uchwały w przedmiocie adaptacji, miałyby ona możliwość stawienia się na to zebranie, przedstawienia swoich racji, udowodnienia, że opóźnienie w adaptacji strychu wynosi zaledwie kilka dni oraz wskazania, że nigdy nie była uprzedzana o możliwości obciążenia opłatą za nieukończenie remontu w terminie. Warto przy tym szczególnie zauważyć, że pozwana w 2014 r. rozważała obciążenie opłatą za opóźnienie w adaptacji strychu innego członka, tj. R. C., lecz ostatecznie odstąpiła od tego na skutek jego próśb, mimo że w tamtym czasie jego opóźnienie w zakończeniu adaptacji wynosiło ponad rok czasu. Skoro zatem pozwana udzieliła takiego zwolnienia jednemu z właścicieli, który znacznie naruszył postanowienia uchwały udzielającej zgody na adaptację, to tym bardziej można przypuszczać, że również w przypadku powódki odstąpiono by od obciążenia jej opłatami po wysłuchaniu jej wyjaśnień na zebraniu właścicieli.

Jeśli natomiast idzie o podjęcie zaskarżonej uchwały, mimo niewymienienia jej w wysłanym do właścicieli porządku obrad wyjaśnić należy, że - zgodnie poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy - właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały także wykraczające poza te projekty lub je zmieniać (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II CSK 370/06, LEX 271507). Oznacza to zatem, że członkowie pozwanej byli uprawnieni do podjęcia zaskarżonej uchwały, mimo niewskazania jej w porządku obrad, co nie stanowiło uchybienia.

W ocenie Sądu wpływu na wynik głosowania nie miał natomiast fakt, że głosy nie były liczone według wielkości udziałów, lecz według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali przewiduje, że 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. Na podstawie tego przepisu pozwana wspólnota uchwałą nr (...) z dnia 20 marca 2010 r. ustaliła tryb głosowania "jeden właściciel - jeden głos", z zastrzeżeniem, że "jedynie w przypadku podejmowania uchwały o adaptacji i sprzedaży strychu pozostawia się głosowanie zgodnie z udziałami" (k. 121). Rację ma zatem powódka podnosząc, że zaskarżona uchwała powinna być podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów, ponieważ zmieniała ona uchwałę nr(...) dotyczącą adaptacji strychu. Ponadto, uchwała nr (...) była podejmowana większością głosów liczoną według wielkości udziałów, dlatego te same zasady powinny być stosowane w stosunku do uchwały nr (...). Oznacza to zatem, że pozwana dopuściła się uchybienia przyjmując tryb głosowania "jeden właściciel - jeden głos", jednakże wadliwość ta nie miała wpływu na wynik głosowania. Zaskarżona uchwała została bowiem podjęta większością 9 głosów "za" (przy łącznej liczbie 14 właścicieli), co przy uwzględnieniu udziałów właścicieli głosujących "za" daje wynik 58,70 % wszystkich członków. Oznacza to zatem, że tryb głosowania nie wpłynął na jego wynik, ponieważ w każdym razie kwestionowana uchwała i tak została podjęta przez właścicieli.

Sąd podzielił natomiast pozostałe zarzuty powódki. Przede wszystkim ma ona rację twierdząc, że zaskarżona uchwała narusza jej interes poprzez nieuzasadnione obciążenia ją bardzo wysoką opłatą, która o prawie 400 % przekracza stawkę miesięcznej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Należy też zauważyć, że powódka nigdy nie była uprzedzana o możliwości nałożenia na nią takiej opłaty ani też nie była wzywana do szybszego zakończenia adaptacji pod rygorem negatywnych skutków finansowych. Wręcz przeciwnie, pozostawała ona w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że opóźnienie w adaptacji nie będzie skutkowało żadnymi negatywnymi konsekwencjami ze strony wspólnoty mieszkaniowej, zwłaszcza opłatami, ponieważ taka praktyka nie była dotychczas przez nią stosowana. W ocenie Sądu zgodne, z zasadami współzycia społecznego byłoby więc w pierwszej kolejności uprzedzenie powódki o konieczności zakończenia adaptacji w terminie informując ją jednocześnie o możliwości nałożenia na nią opłaty w przypadku opóźnienia. Nie bez znaczenia jest także fakt, że opóźnienie powódki w zakończeniu adaptacji było zaledwie kilkudniowe, ponieważ dwuletni termin na przeprowadzenie remontu upływał w dniu 28 stycznia 2015 r. (a nie z końcem 2014 r. jak utrzymuje pozwana), podczas gdy zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 7 lutego 2015 r. Jej sytuacja nie jest więc identyczna z sytuacją R. C., który w momencie podejmowania uchwały nr (...) i nr (...) odbywania zebrania właścicieli lokali spóźnił się z zakończeniem adaptacji przez około dwa lata. Na dodatek - w przeciwieństwie do powódki - mógł on zdawać

sobie sprawę z konsekwencji finansowych tego opóźnienia, ponieważ już w 2014 r. rozważane było obciążenie go dodatkowymi opłatami.

Sąd stoi także na stanowisku, że obciążenie powódkę opłatą w wysokości 10,20 zł za 1 m<sup>2</sup>, tj. według stawki określonej w Zarządzeniu Prezydenta Miasta G. nr 380/11 z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie ustalenia miesięcznej jednolitej stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiących własność Miasta G. oraz wynajmowanych przez Gminę M. G. (Dz. Urz. Woj. P.. Nr 46, poz. 1086) było nieusprawiedliwione. Wskazać należy, że zarządzenie to reguluje stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, a więc określa wysokość świadczenia, które najemca uiszcza na rzecz gminy w zamian za możliwość zamieszkiwania w należącym do niej lokalu mieszkalnym. Akt ten w § 1 ust. 2 przewiduje nadto możliwość udzielenia obniżki od jednolitej stawki 10,20 zł za 1 m<sup>2</sup>, w tym obniżki techniczno-użytkowej, która jest uzależniona od stanu technicznego mieszkania. W niniejszej sprawie natomiast powódka jest w wyłącznym posiadaniu strychu, który jest dopiero adaptowany na lokal mieszkalny. Niesprawiedliwe i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było więc nałożenie na nią opłaty według podstawowej stawki uiszczanej przez najemców w zamian za lokal mieszkalny bez uwzględnienia stanu technicznego tego pomieszczenia i faktu, że nie ma on jeszcze charakteru lokalu mieszkalnego. Pozwana nadto w żaden sposób nie uzasadniła, dlaczego zastosowana przez nią opłata jest adekwatna i usprawiedliwiona.

Zdaniem Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego były także motywy podjęcia zaskarżonej uchwały tj. dążenie do "zmobilizowania" właścicieli przeprowadzających adaptację w celu jej terminowego zakończenia. Obciążenie powódki bardzo wysoką opłatą z pewnością nie będzie jej ułatwiało przyspieszenia zakończenia adaptacji ani jej nie "zmobilizuje", lecz jedynie utrudni zakończenie tego przedsięwzięcia. Nadto, pozwana w ogóle nie uwzględniła, że opóźnienie powódki jest nieznaczne ani nawet nie wzięła pod uwagę przyczyn takiego stanu rzeczy. Sąd stoi również na stanowisku, że wspólnota mieszkaniowa jest nie tylko powstałą z mocy prawa jednostką organizacyjną składającą się z ogółu właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, lecz także społecznością osób razem mieszkających, pozostających w dobrych stosunkach sąsiedzkich, obowiązanych do wzajemnego szacunku i powiązanych różnego rodzaju więziami: towarzyskimi, gospodarczymi czy rodzinnymi, co jest szczególnie widoczne w małych wspólnotach (tak jak pozwana, w skład której wchodzi właściciele zaledwie 15 lokali). Nieusprawiedliwione było więc nakładanie na jednego z członków bez żadnego uprzedzenia bardzo wysokiej opłaty na skutek nieznacznego uchybienia terminowi zakończenia adaptacji strychu (która i tak generuje wysokie koszty) jedynie w celu jego "mobilizacji".

Z tych przyczyn Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, dlatego konieczne było uchylenie w całości uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 7 lutego 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę uchwały nr (...) w części dotyczącej terminu zakończenia adaptacji oraz wprowadzenia opłaty za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie drugim wyroku Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz zgodnie z zasadami odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych. W rezultacie, pozwana jak strona przegrywająca niniejsze postępowanie w całości jest zobowiązana zwrócić powódce koszty procesu, na które składają koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł ustalone na podstawie § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490), a także uiszczona opłata od pozwu w wysokości 200 zł.