

Sygn. akt: I C 282/15

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 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 17 lipca 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

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

o uchylenie uchwały,

1)uchyla w całości uchwałę nr(...)z dnia 23 lutego 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. - w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015,

2)zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. na rzecz powoda E. S. kwotę 200 zł ( dwieście złotych 00/100 ) tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 257 zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100 ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2015 r. powód E. S. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w G. z dnia 23 lutego 2015 r. nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powód w uzasadnieniu wskazał, że jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku przy ulicy (...) w G. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która w dniu 23 lutego 2015 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2015 r. według załącznika nr(...)(plan gospodarczy). Uchwała ta wprowadziła m.in. następujące zmiany w zakresie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej:

1)konserwacja wężła: z 22,20 zł/lokal na 12 zł/lokal.

2)energia elektryczna części wspólnych: z 29,18 zł/lokal na 29,53 zł/lokal,

3)utrzymanie zielenie/akcja zima: z 52,50 zł/lokal na 53,27 zł/lokal,

4)ubezpieczenie budynku: z 0,12 zł/m<sup>2</sup> na 0,10 zł/m<sup>2</sup>,

5)konserwacja przepompowni: z 21 zł/lokal na 18 zł/lokal.

Zdaniem powoda powyższy plan gospodarczy przewiduje zatem ponoszenie przez właścicieli lokali wydatków i ciężarów związanych z zarządem nieruchomości w częściach równych, niezależnie od wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, co według niego jest sprzeczne z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali przewidującym partycypowanie przez członków wspólnoty mieszkaniowej w kosztach utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do udziałów. Nadto powód zarzucił, iż wspomniana uchwała narusza również jego interes i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ posiadany przez niego udział w nieruchomości wspólnej jest najmniejszy spośród wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej, dlatego tym samym powinien on ponosić ciężary i wydatki w najmniejszym stopniu. Powód zarzucił również, że uiszczony przez niego zaliczki stanowiły w istocie definitywne koszty zarządu nieruchomością wspólną, gdyż nadpłaty nigdy nie zostały przez pozwaną rozliczone.

(vide: pozew z dnia 3 kwietnia 2015 r., k. 2-5)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ulicy (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała nie dotyczy pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w danym roku i faktycznego poniesienia kosztów, lecz jedynie zatwierdzenia budżetu i sposobu świadczenia zaliczek w ciągu roku, które będą następnie podlegały końcowemu rozliczeniu. Nadto pozwana zarzuciła, że wysokość miesięcznej zaliczki może być różnie ustalona dla poszczególnych właścicieli oraz że nie musi być proporcjonalna do powierzchni posiadanych lokali, lecz ma jedynie odpowiadać wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozwana podniosła również, że zasady dotyczące sposobu rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie są normami o charakterze bezwzględnie obowiązującym. W rezultacie, według wspólnoty mieszkaniowej, zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokalu ani też nie ma na celu pokrzywdzenie powoda. Pozwana zarzuciła również, że zaliczki ustalone w sposób nieuwzględniający powierzchni użytkowej lokalu dotyczą tylko części wydatków związanych z nieruchomością. Podniosła także, że powód nie kwestionował sposobu rozliczenia powyższych opłat oraz wskazał, że należący do niego lokal stanowi obecnie przedmiot najmu.

(vide: odpowiedź na pozew z dnia 3 czerwca 2015 r., k. 41)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód E. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr(...)w klatce (...) budynku położonego przy ul. (...) w G.. Udział przypadający powodowi w nieruchomości wspólnej wynosi 465/10.000 i jest najmniejszy ze wszystkich udziałów przysługujących członkom pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r., Rep. (...), k. 9-14; wydruk z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, k. 17-20)

W dniu 23 lutego 2015 r. zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęło uchwałę (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 r. według załącznika nr(...)(plan gospodarczy) wprowadzając następujące stawki opłat:

- 1) konserwacja węzła: z 22,20 zł/lokal na 12 zł/lokal,
- 2) energia elektryczna części wspólnych: z 29,18 zł/lokal na 29,53 zł/lokal,
- 3) utrzymanie zieleni/akcja zima: z 52,50 zł/lokal na 53,27 zł/lokal,
- 4) ubezpieczenie budynku: z 0,12 zł/m<sup>2</sup> na 0,10 zł/m<sup>2</sup>,
- 5) konserwacja przepompowni: z 21 zł/lokal na 18 zł/lokal,

Za powyższą uchwałą oddano 55,40 % głosów natomiast przeciwko niej 0 % głosów, przy obecności współwłaścicieli reprezentujących 41,67 % udziałów.

(dowód: protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 23 lutego 2015 r., k. 14; uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 r., k. 15-16)

Zaliczki pobierane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w poprzednich latach po zakończeniu roku rachunkowego nie podlegały rozliczeniu w stosunku do poszczególnych członków.

(okoliczność bezsporna)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto, znalazł on odzwierciedlenie w dokumentach złożonych do akt sprawy, a w szczególności w protokole zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 23 lutego 2015 r., zaskarżonej uchwale nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 r., wydruku z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni oraz umowie o ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Zdaniem Sądu Okręgowego autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie budzi żadnych wątpliwości, tym bardziej że nie była ona kwestionowana przez strony sporu.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że powód domagał się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną w dniu 23 lutego 2015 r. Podstawą jego roszczenia jest zatem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) (dalej jako: "ustawa o własności lokali"), który stanowi, iż "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", przy czym z mocy ust. 1a powyższe powództwo może być wytoczone 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.

Analizując natomiast treść zaskarżonej uchwały wskazać należy, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali "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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach", przy czym art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy o własności lokali precyzuje, iż 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. Wskazać także należy, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie powyższych wydatków i ciężarów właściciele do 10. dnia każdego miesiąca wpłacają zaliczki w formie bieżących opłat, zaś ustalenie ich wysokości należy do kompetencji zebrania właścicieli, które podejmuje w tym zakresie uchwałę (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali).

Ustawodawca w art. 14 ustawy o własności lokali przykładowo wymienił z kolei ciężary i wydatki zaliczane do wspomnianych wyżej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a wśród których można wyróżnić m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości czy wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Przenosząc powyższe uwagi na płaszczyznę przedmiotowej sprawy na początku wskazać należy, że powód będąc członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej skutecznie zaskarżył uchwałę nr (...) z dnia 23 lutego 2015 r., gdyż jego powództwo zostało wytoczone z zachowaniem ustawowego, 6-tygodniowego terminu liczonego od dnia podjęcia uchwały, bowiem sporna uchwała została podjęta w dniu 23 lutego 2015 r., a pozew został złożony w dniu 3 kwietnia 2015 r.

Odnosnie natomiast treści powyższej uchwały nie ulega wątpliwości, że dotyczy ona zarządu nieruchomością wspólną, gdyż określa ona wysokość opłat za konserwację wężła i przepompowni, dostarczanie energii elektrycznej do części wspólnych, utrzymanie zieleni, odśnieżanie oraz ubezpieczenie budynku, które to wydatki są bez wątpienia związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nadto są w zasadzie tożsame z przykładowymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną wymienionymi przez ustawodawcę we wskazanym wyżej art. 14 ustawy o własności lokali.

Wobec tego konieczne było rozważenie czy sporna uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z przepisami prawa lub czy nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie narusza interesu skarżącego.

W ocenie Sądu Okręgowego powód wykazał, że kwestionowana uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, tj. z cytowanym wyżej art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który wprowadza fundamentalną zasadę równości obciążeń właścicieli lokali, zgodnie z którą członkowie wspólnoty mieszkaniowej ponoszą wydatki i ciężary związane z zarządem nieruchomością wspólną proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Podkreślić przy tym również należy, że zasada ta - wbrew twierdzeniom pozwanej - ma charakter bezwzględnie obowiązujący (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I ACa 331/12, LEX nr 1238211), co oznacza, że wskazany wyżej sposób ustalenia wysokości zaliczek nie może być co do zasady zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Niemniej jednak, w uzupełnieniu powyższego, podkreślić również należy, że pozwana trafnie wskazała, że z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika jednocześnie, aby wysokość miesięcznej zaliczki nie mogła być różna dla poszczególnych kategorii właścicieli, na co zwrócił uwagę m.in. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 12 lutego 2015 r. (sygn. akt I ACa 760/14, k. 48-51) oraz Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r. (sygn. akt II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6/). Jak jednak wynika z powyższych judykatów, różnicowanie wysokości zaliczki dla poszczególnych kategorii członków wspólnoty mieszkaniowej znajduje uzasadnienie jedynie w przypadku zwiększenia kosztów utrzymania niektórych kategorii lokali i uzasadnionego różnicowania zobowiązanych właścicieli. Wyrazem tego jest art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowiący jedyny wyjątek od wspomnianej wyżej zasady uczestniczenia przez członków wspólnoty w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do posiadanego udziału. Zgodnie bowiem z tym przepisem dopuszczalne jest zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych pod warunkiem, że jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Wskazać również należy, że pozwana w odpowiedzi na pozew przyznała jednocześnie, że "jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej" (k. 42). Wskazać zatem należy, że pozwana nie wykazała, aby w przedmiotowej sprawie uzasadnione było jakiegokolwiek zróżnicowanie obciążeń wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych członków wspólnoty z uwagi na zwiększone koszty zarządu nieruchomością wspólną mające związek z ich lokalami, choć to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Co więcej, z odpisu załączonej do pozwu księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G. wprost wynika, że w przedmiotowym budynku znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W tym stanie faktycznym nie ma zatem żadnych podstaw do odstąpienia od bezwzględnie obowiązującej zasady z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i do obciążenia powoda kosztami zarządu nieruchomością wspólną w takiej samej wysokości jak pozostałych członków wspólnoty, którym przysługuje większy udział w nieruchomości wspólnej.

Nadto, całkowicie marginalnie należy również zauważyć, że wspomniany wyżej art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali ma charakter szczególny, wyjątkowy. Przepis ten powinien być zatem interpretowany ściśle, dlatego nie sposób traktować go jako źródło uprawnienia pozwanej do modyfikowania zasad obciążania kosztami zarządu w sposób

sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali skoro - jak wskazano wyżej - brak jest jakichkolwiek podstaw do różnicowania kategorii członków wspólnoty mieszkaniowej.

Powód trafnie również podnosi, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interes. Wyjaśnić przy tym należy, że o wystąpieniu tych podstaw możemy mówić w przypadku gdy uchwała jest dla skarżącego niekorzystna z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2011 r., sygn. akt I ACa 507/12, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych). Nadto, słusznie wskazał powód, iż prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną powinien odbywać się we wspólnym interesie wszystkich właścicieli lokali z jednoczesnym poszanowaniem indywidualnego interesu każdego z nich. W świetle powyższego nie ulega więc wątpliwości, że zaskarżona uchwała jest dla powoda niekorzystna, ponieważ bez żadnego uzasadnienia prowadzi do obciążenia go kosztami zarządu nieruchomością wspólną w identycznej wysokości jak innych członków wspólnoty, mimo że przysługuje mu najmniejszy udział w nieruchomości wspólnej. Prowadzi to zatem do faktycznego przerzucenia na niego części ciężarów i wydatków, które powinny spoczywać na innych członkach wspólnoty, tj. mających większe od niego udziały w nieruchomości wspólnej, co skutkuje nieuzasadnionym kredytowaniem przez powoda innych współwłaścicieli. Nadto, jak wskazał skarżący, nieprawidłowe wyliczenie należnych od niego zaliczek prowadzi także do zmniejszenia pobieranego przez niego czynszu najmu, którego wysokość musi uwzględniać nadmierne zaliczki uiszczane przez najemcę na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest natomiast fakt, że wyżej wskazany sposób określenia zaliczek dotyczy tylko niektórych wydatków i ciężarów wchodzących w skład zarządu nieruchomością wspólną, tj. konserwacji węża i przepompowni, utrzymania zieleni, odśnieżania oraz kosztów energii elektrycznej części wspólnych. Wskazać bowiem należy, że w spornej uchwale prawidłowe ustalenie wysokości zaliczki, tj. z uwzględnieniem reguły z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną miało miejsce jedynie w przypadku kosztów ubezpieczenia budynku. Uznać zatem należało, że przedmiotowa uchwała była w przeważającym stopniu dotknięta wadliwością i dlatego powinna zostać w całości uchylona, a pozwana powinna ponownie i prawidłowo ustalić wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy nie podziela także poglądu pozwanego, iż przedmiotowe powództwo powinno zostać oddalone jako przedwczesne, ponieważ powód powinien zaskarżyć dopiero ewentualną uchwałę dotyczącą rozliczenia kwot wpłaconych zaliczek, a nie sporną uchwałę dotyczącą jedynie zatwierdzenia planu gospodarczego.

Wskazać należy, że choć zaskarżona uchwała rzeczywiście dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego, to jednak zawiera ona również treści dotyczące ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które członkowie powinni uiszczać w 2015 r. Stanowi więc ona źródło obowiązku nałożonego na współwłaścicieli do wpłacania określonych w uchwale opłat oraz uprawnienia pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do domagania się ich w tej wysokości. Z tych przyczyn przedmiotowa uchwała również powinna respektować bezwzględnie obowiązującą zasadę ponoszenia przez członków wspólnoty kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów oraz szanować zasady zarządzania nieruchomością wspólną i interesy członków wspólnoty. Ponadto, nawet przy uwzględnieniu stanowiska pozwanej, iż powyższa uchwała jedynie wyznacza wysokość zaliczki, która na koniec roku rachunkowego będzie końcowo rozliczona, to i tak zauważyć należy, że ustalenie kwot zaliczek powinno również bezwzględnie odzwierciedlać skalę przewidywanego kosztu zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do każdego członka wspólnoty. Wprowadzenie natomiast dla wszystkich współwłaścicieli zaliczki w równej wysokości, tj. nieuwzględniającej wielkości ich udziałów, prowadzi do nierównego traktowania członków mających mniejsze udziały oraz do faktycznego kredytowania przez nich współwłaścicieli mających większe udziały, do czego brak jest podstaw w ustawie o własności lokali. Niewiarygodne są natomiast twierdzenia pozwanej, że przyjęty sposób ustalenia wysokości zaliczek wynika z niemożności określenia ostatecznych kosztów utrzymania nieruchomości. Z załączonego do pozwu planu gospodarczego na 2015 r. (k. 16) wprost bowiem wynika jakie wydatki są przewidywane przez wspólnotę mieszkaniową, zatem uznać należy, że nie ma żadnych przeszkód, aby zaskarżona uchwała określała wysokość zaliczek nie w częściach równych, lecz proporcjonalnie do udziałów poszczególnych właścicieli. Pozwoliłoby

to z kolei na pobranie od każdego członka wspólnoty mieszkaniowej łącznej kwoty, która według prognoz pozwanej będzie przypadała na jego udział w danym roku rachunkowym.

Jedynie na marginesie wskazać także należy, że w przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż zaliczki regulowane przez współwłaścicieli w istocie stanowiły rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ pozwana po zakończeniu roku rachunkowego nigdy nie dokonywała żadnych rozliczeń dokonanych opłat, co także wpływało na przekonanie Sądu o konieczności uchylenia zaskarżonej uchwały.

Całkowicie marginalnie należy z kolei zauważyć, że irrelevantna dla przedmiotowej sprawy była okoliczność, iż lokal należący do powoda stanowi obecnie przedmiot najmu, a koszty związane z jego korzystaniem faktycznie ponosi najemca. Wskazać bowiem należy, że w świetle ustawy o własności lokali nie ma żadnych podstaw do różnicowania sytuacji członka wspólnoty, który rzeczywiście mieszka w należącym do niego lokalu od sytuacji właściciela, który swój lokal oddał w najem, dlatego - w myśl zasady *lege non distinguente nec nostrum est distinguere* - nieuzasadnione i niezrozumiałe są twierdzenia pozwanej, iż okoliczność ta może stanowić przedmiot odrębnego postępowania. Faktycznie niezamieszkiwanie w lokalu położonym w budynku objętym działaniem wspólnoty mieszkaniowej nie pozbawia bowiem jego właściciela członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej ani też w żaden sposób nie wpływa na jego prawa i obowiązki.

Ponadto, trafnie podniósł powód, iż zwiększone i nieproporcjonalne koszty korzystania z jego lokalu prowadzą faktycznie do obniżenia należnego mu czynszu bowiem przy ustalaniu jego wysokości konieczne jest także uwzględnianie nieprawidłowo wyliczonych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Nadto, bezzasadny jest także zarzut pozwanej, iż powód nie kwestionował wcześniej sposobu rozliczenia powyższych opłat. Wyjaśnić należy, że ustawa o własności lokali nie uzależnia możliwości wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej od np. zgłoszenia przez właściciela stosownego sprzeciwu czy głosowania przeciwko podejmowanej uchwale, jak to ma miejsce np. w przypadku zaskarżenia uchwał spółek kapitałowych. Jedynym warunkiem jest bowiem wniesieniu pozwu w ustawowym terminie 6 tygodni, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, co też powód prawidłowo uczynił.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na mocy art. 25 w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 23 lutego 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 r., o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 8 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461) zasądając od pozwanej jako strony przegrywającej niniejszy proces na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem kosztów sądowych, tj. zwrot opłaty od pozwu, a także kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.