



WYSZUKIWANIE

Sądy powszechne

Hasła tematyczne

ETPCz

XII C 862/18 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu z 2018-07-03



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, 18-06-2018 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: SSR del Jolanta Malik

Protokolant: Daria Suliga

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18-06-2018 r. we Wrocławiu**

**sprawy z powództwa J. S.**

**przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W.**

**o uchylenie uchwały**

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

### UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 30 października 2017 r. powód J. S. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. numer (...) sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2017 oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że jest właścicielem odrębnego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) we W. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 9%. Podał, że w nieruchomości jest dziesięć lokali, a zatem podlega ona przepisom ustawy dotyczących dużych wspólnot mieszkaniowych. W dniu 15 marca 2017 r. odbyło się coroczne zebranie wspólnoty mieszkaniowej, na którym rozpoczęto głosowanie uchwał, następnie kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód wskazał, że o podjęciu uchwał dowiedział się z zawiadomienia z dnia 21 września 2017 r., które otrzymał listem poleconym w dniu 28 września 2017 r. Jego zdaniem uchwała numer (...) w sprawie planu gospodarczego na rok 2017 r. narusza [art. 12 ustawy o własności lokali](#). Zarzucił, że przyjęty w skarżonej uchwale sposób partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach jej utrzymania, zgodnie z zasadą „od metra kwadratowego” powierzchni mieszkania jest niezgodny ze sposobem określonym w [art. 12 ustawy o własności lokali](#), w którym wskazano, 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”. Podkreślił, że udział określony jest w akcie notarialnym kupna mieszkania. Zarzucił, że całkowita powierzchnia użytkowa wyliczona na podstawie aktów notarialnych jest różna dla każdego mieszkania w budynku przy ul. (...). Wskazał, że bałagan wynika z faktu, że Gmina sprzedawała mieszkania w budynkach w ogóle niezainwentaryzowanych, a dane potrzebne do sporządzenia aktów notarialnych, były podawane w sposób przybliżony, bo nie znano sumy powierzchni mieszkań w danym budynku. Podkreślił, że z uwagi, że nigdzie nie jest określony udział Gminy, to powinien on wynosić 100% minus suma udziałów wszystkich właścicieli, które są określone w ich aktach notarialnych kupna mieszkania. Różnica w kosztach zarządu wynosi około 200 złotych rocznie na niekorzyść powoda.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 stycznia 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 1892 z 2015 r.) i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również nie narusza interesu powoda. Odnosząc się do kwestii ustalenia udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej zauważyć należy, że całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 1.287,74 m<sup>2</sup> i jest ona sumą powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Wskazała, że łączna powierzchnia lokali stanowiących własność Gminy W. wynosi 366,30 m<sup>2</sup>, a powierzchnia pozostałych wyodrębnionych lokali wynosi 181,44 m<sup>2</sup> (84,05 m<sup>2</sup> + 167,89 m<sup>2</sup> + 119,17 m<sup>2</sup> + 133,11 m<sup>2</sup> + 132,67 m<sup>2</sup> + 163,48 m<sup>2</sup> + 21,07 m<sup>2</sup>). Pozwana wyjaśniła, że właściciel lokali mieszkalnych numer (...) A. O. na podstawie umowy użyczenia z dnia 1 maja 2015 r. jest uprawniona do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej fragment korytarza znajdującego się pomiędzy lokalami mieszkalnymi numer (...), o powierzchni 12,57 m<sup>2</sup>. Zgodnie z tą umową dla celów partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli, zajęta do wyłącznego korzystania powierzchnia nieruchomości wspólnej jest wyliczana do powierzchni użytkowej lokali (...). Właściciel ww. lokali partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w wyższym udziale liczonym od 167,89 m<sup>2</sup> (107 m<sup>2</sup> + 47,36 m<sup>2</sup> + 12,57 m<sup>2</sup>). Dalej strona pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała ustala jednakową dla wszystkich zasadę, a mianowicie, że wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadająca na właściciela będzie obliczana w odniesieniu do „metra kwadratowego” powierzchni użytkowej lokalu właściciela. W jej ocenie, powyższa zasada nie narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jeżeli udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali to konstrukcja planu gospodarczego wyrażona w zaskarżonej uchwale jest zgodna z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy. Wskazała, że mając na uwadze celowość gospodarczą zaskarżonej uchwały, a więc wspólne utrzymywanie nieruchomości w należyty stanie, nie sposób uznać, że zaskarżona uchwała narusza interes powoda.

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

Dla zabudowanej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Na nieruchomości tej zostało wyodrębnionych 10 odrębnych lokali. Powód J. S. jest właścicielem lokalu numer (...).

### **(dowód:**

- wypis z księgi wieczystej numer (...), k. 23-26)

Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu powoda wynosi 119,17m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) m<sup>2</sup>.

W budynku znajdują się również lokale stanowiące własność Gminy W. o numerach: 1, 4, 6, 4b, 6a i 6b.

Powierzchnia użytkowa lokali gminnych według danych z granitu wynosi 347,44 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa lokali gminnych według danych z zasobów wynosi 366,30 m<sup>2</sup>.

W planie gospodarczym za rok 2011 przyjęto, że powierzchnia całkowita całej nieruchomości, obejmującej wszystkie lokale wynosi 1.189,02 m<sup>2</sup>.

W planie gospodarczym za rok 2012 przyjęto, że powierzchnia całkowita całej nieruchomości wynosi 1.187,74 m<sup>2</sup>.

W książce obiektu budowlanego wskazano, że powierzchnia całkowita całej nieruchomości wynosi 1.189,02 m<sup>2</sup>.

Właściciel lokali mieszkalnych numer (...) A. O. na podstawie umowy użyczenia z dnia 1 maja 2015 r. jest uprawniona do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej fragment korytarza znajdującego się pomiędzy lokalami mieszkalnymi numer (...), o powierzchni 12,57 m<sup>2</sup>. Zgodnie z §4 dla celów partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli, zajęta do wyłącznego korzystania powierzchnia nieruchomości wspólnej jest wliczana do powierzchni użytkowej lokali (...).

**(dowód:**

- umowa użyczenia z dnia 1 maja 2015 r., k. 27,
  - pismo z dnia 16 stycznia 2016 r., k. 28,
  - akt notarialny numer (...), k. 38-56,
  - umowa najmu z dnia 5 września 1999 r., k. 62,
  - pismo z dnia 13 kwietnia 2018 r., k. 89,
  - książka obiektu budowlanego, k. 106,
  - zeznania świadka A. O., e-protokół z rozprawy z dnia 18 czerwca 2018 r., 00:41:33-00:45:09)
- Uchwałą numer (...) z dnia 19 marca 2015 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W. ustalili, że w skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej będą wchodziłi W. S. i A. O.

Podczas głosowania nad uchwałą udział powoda określony został jako 9%, natomiast Gminy – 34,06%. Sumę wszystkich udziałów określono jako 100%.

**(dowód:**

- uchwała numer (...) z dnia 19 marca 2015 r., k. 22)

W dniu 15 marca 2017 r. odbyło się coroczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), na którym rozpoczęto głosowanie nad uchwałami o numerach od (...) Ponieważ na zebraniu nie byli obecni wszyscy właściciele, głosowanie kontynuowano na drodze indywidualnego zbierania podpisów. Procedowane uchwały podjęte zostały w dniu 31 sierpnia 2017 r. W ten sposób podjęta została m.in. uchwała nr (...)w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2017.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie 55,17 % udziałów, przeciwko podjęciu uchwały głosował powód - reprezentujący 9% udziałów.

**(dowód:**

- protokół Zebrania Sprawozdawczego z dnia 15 marca 2017 r., k. 32,
- protokół z przeprowadzonego uzupełniania głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, k. 33,
- uchwałą numer (...) z dnia 15 marca 2017 r. wraz z kartą do głosowania, k. 77-78,
- zawiadomienie o zebraniu z dnia 28 lutego 2017 r., k. 29-31)

W planie gospodarczym na rok 2017, stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) ustalono łączną kwotę wydatków na pokrycie opłat eksploatacyjnych, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego dla całej powierzchni nieruchomości wspólnej - wynoszącej 1187,74 m<sup>2</sup> – w wysokości 48.317,26 zł. Powód został obciążony opłatami stosowanie do wielkości powierzchni jego lokalu wynoszącego 119,17m<sup>2</sup>.

**(dowód:**

- plan gospodarczy stanowiący załącznik do uchwały nr (...), k. 79,
  - zeznania świadka K. T., e-protokół z rozprawy z dnia 18 czerwca 2018 r., 00:16:51-00:34:13,
  - przesłuchanie powoda, e-protokół z rozprawy z dnia 18 czerwca 2018 r., 00:34:13-00:41:33)
- J. S. został poinformowany o podjęciu uchwały pismem z dnia 21 września 2017 r.

**(dowód:**

- pismo z dnia 21 września 2017 r., k. 34 wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 35)

Na dzień 9 stycznia 2018 r. J. S. zalega na rzecz strony pozwanej z zaliczkami w łącznej wysokości 10.321,74 zł.

**(dowód:**

- kartoteka rozliczeniowa, k. 36)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o uchylenie uchwały nr (...) zasługiwało na uwzględnienie.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Pozwana jest tzw. duża wspólnotą mieszkaniową ([art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali](#), dalej określana jako ustawa). Sprawami pozwanej wspólnoty kieruje zarząd wybrany w trybie art. 20 ustawy.

Art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi, że 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. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami [k.c.](#) w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Zauważyć należy, że niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu ([art. 6 k.c.](#)). Dodać trzeba, że zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu

nieruchomością wspólną ([art. 18 u.1](#)). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy 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 lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. 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. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych. Art. 25 ust. 1 a ustawy ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W przedmiotowej sprawie było niesporne, że uchwałę nr (...) (podjętą w trybie mieszanym) powód zaskarżył w ustawowym terminie nie zarzucając przy tym żadnych uchybień formalnych przy jej podejmowaniu. Zarzucił natomiast, że uchwała ta narusza ustawę oraz jego interesy jako właściciela lokalu (obniża go finansowo w stopniu wyższym niż to wynika z [art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali](#))

Art. 12 ust 2 ustawy stanowi, że jeżeli kwota uzyskanych przychodów i pożytków przekroczy wydatki wspólnoty mieszkaniowej 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jako błędną należy więc ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej (por. *Własność lokali – R. Strzelczyk i A. Turlej, C.h. Beck, Warszawa 2007, s. 254*). Podobnie Ewa Bończak – Kucharczyk w komentarzu do przepisów [art. 13 i 14 ustawy o własności lokali](#) (*Lex*) podkreśla, że „właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym różnicowaniem 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. Nie muszą one zresztą w ogóle być ustalane w relacji do powierzchni. Powinna być za to znana kwota zaliczki, jaką uiszczać mają poszczególni właściciele (w innym przypadku dochodzenie tych należności byłoby problematyczne), a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej”. Komentatorka zauważyła nadto, że „często popełnianym w praktyce błędem jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej) i ignorowanie różnic w przypadkach, gdy udziały nie odzwierciedlają proporcji powierzchni poszczególnych lokali”.

Tak więc stosownie do dyspozycji przepisu art. 12 ust. 2 właściciel lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów jakie mają w części wspólnej. Stanowisko to znalazło też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego – w wyroku z dnia 22 października

2004 r., II CK 98/04 (Lex nr 322021) Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów, inaczej ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiągniętych z nieruchomości wspólnej.

Art. 3 ust. 1 ustawy stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

W zaskarżonej uchwale nr (...) nałożono na powoda jako właściciela lokalu obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości w ten sposób, iż wysokość tej opłaty uzależniono od wielkości powierzchni zajmowanego przez właściciela lokalu mieszkalnego. Zasada „od metra kwadratowego” jest podstawą konstrukcji „planu gospodarczego” przedstawionego przez zarząd, a przyjętego skarżoną uchwałą.

Zauważyć należy, że uwzględniając ustaloną powierzchnię lokalu powoda w stosunku do powierzchni całej nieruchomości  $1.187,74 \text{ m}^2$ , wskazaną w zaskarżonej uchwale, jego udział określony zostaje na 10,03 %. Różnice w powierzchni lokali (w tym lokalu powoda) stwierdzone zostały już podczas obmiarów nieruchomości czynionych w 2003 r., niemniej do tej pory treść aktów notarialnych lokali, których te nieprawidłowości dotyczyły, w tym lokalu powoda, nie została skorygowana. Udział powoda w nieruchomości wspólnej nadal pozostaje określony na poziomie 9%. Taki też zapis co do udziału powoda widnieje w księdze wieczystej nieruchomości. W takim też procencie określana jest wartość jego głosu podczas uchwalania uchwał podjętych w dniu 15 marca 2017 r., co widać na kartach do głosowania. Tymczasem jak wynika z treści wezwania do uiszczenia zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości powód zobowiązany byłby do partycypowania stosownie do wielkości powierzchni jego lokalu, co skutkuje obciążeniem go opłatami w wysokości 10,03 %. A zatem obciążony został kosztami w udziale większym aniżeli jego udział procentowy określony w akcie notarialnym. Z przedstawionego przed zarząd „planu gospodarczego” wynika, że  $1 \text{ m}^2$  /miesiąc obciążony jest kosztami w rozmiarze 3,39 zł, powierzchnia całkowita budynku (...)  $1.187,74 \text{ m}^2$ , czyli całkowite roczne koszty utrzymania budynku (...)  $1.187,74 \times 12 = 48.317,26 \text{ zł}$ . Powierzchnia lokalu powoda  $119,17 \text{ m}^2$ , a zatem roczny koszt utrzymania nieruchomości przypadający na powoda to:  $119,17 \times 3,39 \times 12 = 4.847,83 \text{ zł}$ .

Przy przyjęciu zasady rozliczania według wielkości udziału powoda - określonego na 9% - jego udział w całkowitych rocznych kosztach utrzymania nieruchomości wyniósłby:  $0,09 \times 48.317,26 \text{ zł} = 4.348,55 \text{ zł}$ , a zatem jest niemalże o 500 zł rocznie mniejszy. Z tego wynika, że sposób obciążenia powoda obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest nieprawidłowy.

Strona pozwana wskazywała, że zastosowanie metody „od metra kwadratowego” będącej podstawą konstrukcji „planu gospodarczego” przyjętego skarżoną uchwałą, wynika z rozbieżności znanych zarządcy powierzchni użytkowych lokali a wysokością udziałów. W niniejszej sprawie strona pozwana nie udowodniła jednak, że udział Gminy W. w nieruchomości wspólnej nie jest znany, czy też nie może zostać obliczony na podstawie przepisu art. 3 ust. 3 w/w ustawy, zgodnie z którym 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.

Świadek K. T. zeznał, że nikt nie zwracał się do Gminy W. z zapytaniem jaka jest wysokość jej udziału w nieruchomości wspólnej. Nie zostało zatem udowodnione, że ten udział nigdy nie został obliczony, że nie jest znany, że nie stosuje się go w sprawach zarządu nieruchomością wspólną, że we Wspólnocie jest spór co do wysokości tego udziału, czy też że Gmina W. nie posiada danych co do wyliczenia tego udziału lub też kwestionuje udział wyliczony przez zarządcę (vide także art. 3 ust. 7 w/w ustawy). Jednocześnie, jak wynika z przedłożonych kart do głosowania, podczas zebrań członków Wspólnoty udział Gminy W. w nieruchomości wspólnej określony jest w wysokości 34,06 %.

Na mocy analizowanej uchwały o własności lokali, wysokość udziału – zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy - determinuje wysokość kosztów utrzymania nieruchomości. Wielkość udziału ma także wpływ na „siłę głosu” właściciela lokalu – zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, 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.

Ostatecznie uchwała nr (...) z powodu wskazanej powyżej nieprawidłowości (tj. niezgodności z prawem oraz naruszająca interes powoda jako członka Wspólnoty) podlegała uchyleniu, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie [art. 98 k.p.c.](#) mając na uwadze wynik procesu. Na zasądzoną kwotę składają się koszty poniesionej przez powoda opłaty sądowej w wysokości 200 zł.

---

[http://orzeczenia.wroclaw.so.gov.pl/content/\\$N/155025000006003\\_XII\\_C\\_000862\\_2018\\_Uz\\_2018-07-03\\_001](http://orzeczenia.wroclaw.so.gov.pl/content/$N/155025000006003_XII_C_000862_2018_Uz_2018-07-03_001)