

Sygnatura akt II Ca 2398/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krystyna Dobrowolska

Sędziowie: SO Bogdan Popielarczyk

SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

przeciwko W. A., B. B. (1) i A. R.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie

z dnia 1 marca 2013 r., sygnatura akt I C 1194/10/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, iż nadaje mu brzmienie:

„I. zasądza od pozwanych W. A., B. B. (1) i A. R. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 17 464,51 zł (siedemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery złote 51/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanych W. A., B. B. (1) i A. R. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 1674,33 zł (tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery złote 33/100) tytułem zwrot kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanych W. A., B. B. (1) i A. R. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie kwotę 772,13 zł (siedemset siedemdziesiąt dwa złote 13/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych przez Skarb Państwa.”;

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. zasądza od pozwanych W. A., B. B. (1) i A. R. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 1280 zł (tysiąc dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

# UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 marca 2014 r.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie zasądził od pozwanych W. A., B. B. (1) i A. R. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 314,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 2.109,30 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III) oraz nakazał ściągnąć d strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 772,13 zł tytułem niepokrytych wydatków (pkt IV).

Sąd Rejonowy oparł się na następująco ustalonym stanie faktycznym.

Bezspornym było, że pozwani byli współwłaścicielami odrębnej własności lokalu piwnicznego o pow. 116,43 m<sup>2</sup>, położonego w K. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...). Z lokalem tym związany był udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 11643/81582, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokalu.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że dnia 29 czerwca 2007 roku przed notariuszem W. G. odbyło się Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K., które podjęło uchwałę nr 1, mocą której powołano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, określony w art. 20 ustawy o własności lokali. W jego skład zostali powołani F. W. i J. B.. Zebranie podjęło także uchwałę nr 2 o wprowadzeniu opłaty eksploatacyjnej w wysokości 0,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w kondygnacjach podziemnych. W protokole zebrania wskazano, że w podjęciu obu uchwał uczestniczyli wszyscy właściciele będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej, reprezentujący łącznie 100% udziałów we współwłasności nieruchomości. Uchwały zostały podjęte jednogłośnie. Na zebraniu pełnomocnikiem pozwanych był A. L.. Mimo to, na liście obecności nie wskazano pozwanego A. R.. Dnia 8 maja 2008 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K., w którym udział wzięli wszyscy uprawnieni właściciele, za wyjątkiem B. B. (1), W. A. i A. R., łącznie posiadających 14,28% udziałów. Wszyscy trzej byli wzywani listami poleconymi i informowani, że porządek obrad obejmie plan gospodarczy i remontowy na rok 2008 oraz wolne wnioski. W trakcie zebrania podjęto jednogłośnie uchwały o ustaleniu stawki administracyjnej w kwocie 1,50 złotych/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali oraz stawki remontowej w kwocie 5 złotych/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali. Pismami z dnia 27 marca 2009 roku ówczesny zarządca nieruchomości poinformował B. B. (1) i W. A. o uchwałach, przedmiotem których miało być zatwierdzenie sprawozdania finansowego, udzielenie Zarządowi Wspólnoty absolutorium z prowadzonej działalności w 2008 roku, ustalenie miesięcznej stawki eksploatacyjnej w wysokości 0,50 złotych/1 m<sup>2</sup> powierzchni i opłaty na poczet funduszu remontowego w dotychczasowej wysokości 5 złotych/1 m<sup>2</sup> powierzchni (od dnia 1 kwietnia 2009 roku) oraz w sprawie windykacji zaległości od członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarządca nieruchomości wysłał listami poleconymi do pozwanych zaproszenie z dnia 26 marca 2010 roku na zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej, które zostało wyznaczone na dzień 8 kwietnia 2010 roku. W piśmie zawarł informację o przedmiocie zebrania. Przesyłkę odebrał jedynie A. R., zaś pozostałe zostały zwrócone, wobec ich niepodjęcia w terminie. Pismami z dnia 8 kwietnia 2010 roku B. B. (2) i A. R. zostali poinformowani o treści uchwał podjętych na zgromadzeniu w dniu 8 kwietnia 2010 roku, w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego, udzielenia absolutorium zarządowi oraz ustalenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i ustalenia opłaty na fundusz remontowy. W. A. nie odebrał skierowanej do niego korespondencji, która została zwrócona do nadawcy. Pozwani nie partycypowali w kosztach utrzymania części wspólnej nieruchomości i nie interesowali się swoim lokalem. Wysyłane do nich listami poleconymi wezwania do uregulowania zaległości nie były odbierane albo pozostawały bez odpowiedzi. W każdym wezwaniu Wspólnota wskazywała stan zadłużenia, jaki wynikał z jej dokumentacji. W umowie sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2007 roku W. A. oraz B. B. (2) działający w imieniu własnym i A. R. wyrazili zgodę na adaptację na cele mieszkalne lokali nr (...), które były przedmiotem umowy sprzedaży, a w tym na podłączenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i niskoprądowej do tych lokali (punkt X umowy). Pomimo wyrażonej zgody pozwani pismem z dnia 7 maja 2009 roku zwrócili się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

z żądaniem natychmiastowego zdemontowania zamontowanych rur i przywrócenia stanu pierwotnego. Podnieśli również zastrzeżenia co do faktu zdemontowania drzwi do ich lokalu i okoliczności w jakich zostały im wydane klucze. Jednocześnie zażądali opłat za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w kwocie 1.500 złotych za każdy miesiąc, tj. 27.000 złotych za okres 18 miesięcy. Zaproponowali przy tym zawarcie umowy najmu za kwotę 1.000 złotych miesięcznie plus dodatkowe koszty zarządzania i media. W odpowiedzi, pismem z dnia 28 maja 2009 roku, Zarząd Wspólnoty wskazał, że wymiana drzwi do ich lokalu spowodowana była koniecznością ochrony pozostałej części kamienicy przed szczurami licznie przechodzącymi z piwnicy na klatkę schodową oraz miała na celu odcięcie od nieprzyjemnego zapachu rozchodzącego się z piwnicy na pozostałą część nieruchomości, co wynikało z uszkodzonej kanalizacji. Odnosząc się do problemów z przekazaniem kluczy wskazano, że wynikało to z niemożności skontaktowania się z właścicielami, a klucze znajdowały się w miejscu ogólnie znanym i dostępnym. Jednocześnie nadmieniono, że wszelkie prace zostały wykonane ze środków własnych Wspólnoty, przy czym jedynie adresaci pisma nie partycypowali w kosztach, jak i innych opłatach związanych z utrzymaniem części wspólnej. Zarząd poinformował również, że w kamienicy zostały wymienione wszystkie rury kanalizacyjne i wodne na nowe, które pozostały na swoich miejscach, a jedynie zostały zwiększone ich przekroje, co wynikało z obowiązujących norm. Remont kanalizacji w lokalu piwnicznym nr (...) sprowadzał się do wymiany rur na nowe w miejscu ich dotychczasowego istnienia. Natomiast jedynie na odcinku korytarza zostały zamontowane nowe rury kanalizacyjne. Wymiana starej kanalizacji nie wpłynęła na obniżenie wartości nieruchomości, wręcz przeciwnie, zwiększyła jej wartość. Pismo zarządu zostało doręczone A. R., a W. A. pierwotnie odmówił jego przyjęcia, zaś następną przesyłkę odebrała w jego imieniu inna osoba. Z kolei przesyłka do B. B. (1) została zwrócona wobec niepodjęcia w terminie.

Powyższy stan faktyczny sprawy Sąd ustalił głównie w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania M. T. i A. L., częściowo A. R. i W. A. oraz przesłuchanych w charakterze stron F. W. i J. B., a także dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. H.. Zdaniem Sądu opinia sporządzona przez biegłego w sposób jasny, rzetelny i wnikliwy odpowiedziała na wszystkie pytania i wątpliwości sądu. Biegły dokładnie zanalizował materiał dowodowy i ustalił rzeczywistą wysokość czynszu. Zdaniem Sądu zarzuty są chybione. Biegła w opinii ustnej złożonej na rozprawie rzetelnie odparła zarzuty powodów, wskazała z jakich powodów podała dane współczynniki oraz w jaki sposób dokonała wyceny należnego czynszu.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy powołał się na brzmienie art. 12 ust. 2 i art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wskazał, że pozwani jako właściciele lokalu byli zobowiązani do partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) w K.. Wysokość ich zobowiązania wynikała z uchwały nr 2 z dnia 29 czerwca 2007 roku, mocą której wprowadzono opłatę eksploatacyjną w wysokości 0,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w kondygnacjach podziemnych, a lokal pozwanych miał powierzchnię 116,43 m<sup>2</sup>. Strona powodowa dochodziła należności z tego tytułu za okres od stycznia 2008 roku do kwietnia 2010 roku. W tym czasie pozwani byli zatem zobowiązani do uiszczenia należności w wysokości 314,36 złotych (116,43 m<sup>2</sup> x 0,10 zł x 27 miesięcy = 314,36 zł). Solidarność pozwanych wynika z faktu współwłasności lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił, iż ustalając wysokość należności Sąd omyłkowo nie uwzględnił kwoty wynikającej z treści uchwały o wysokości funduszu remontowego. Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwał o powołaniu zarządu i ustaleniu opłaty eksploatacyjnej Sąd I instancji wskazał, że pozwani byli powiadomieni o zgromadzeniu, skoro udzielili A. L. pełnomocnictwa do uczestniczenia w nim i głosowania w ich imieniu; ponadto, nawet jeśli pełnomocnik nie poinformował ich o ostatecznej treści uchwał, to swoje roszczenia winni oni kierować w stosunku do niego. Niemniej jednak niewłaściwe wykonanie w tym zakresie przyjętego zobowiązania nie miałyby żadnego wpływu na ważność uchwał, skoro osoba oddająca w ich imieniu głos była prawidłowo umocowana. Jak chodzi natomiast o nieujawnienie na liście obecności A. R., to nie można z tego tytułu kwestionować ważności uchwały. Zwrócić należy bowiem uwagę, że była to jedynie „lista obecności”, a nie lista „osób uprawnionych do głosowania”. Skoro A. R. nie było na zgromadzeniu, to nie sposób zarzucać, że jego nazwisko nie zostało ujawnione na liście obecności. Prawnie relevantne jest tylko to, czy jego głos został oddany skutecznie (poprzez pełnomocnika) i czy został uwzględniony w głosowaniu. To zaś nie pozostawia żadnych wątpliwości, skoro w protokole jednoznacznie stwierdzono, że udział w zgromadzeniu biorą wszyscy uprawnieni (przy czym część poprzez pełnomocników, legitymujących się dokumentami

pełnomocnictw). Ponadto, nad prawidłowym przebiegiem zebrania czuwał notariusz, co niewątpliwie wzmocnia przekonanie, że procedura podjęcia uchwał przebiegała zgodnie z prawem. Uzupełniająco można jedynie dodać, że fakt umieszczenia na liście obecności B. B. (1) i W. A. był tylko zabiegiem technicznym, zaś gdyby ich nazwiska nie pojawiły się na liście obecności, to liczba oddanych głosów i tak nie uległaby zmianie, bowiem kluczowe w tym zakresie było wyłącznie wykazanie pełnomocnictwa. W świetle tych okoliczności Sąd uznał, że uchwały z dnia 29 czerwca 2007 roku były podjęte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i stanowiły źródło zobowiązań finansowych pozwanych. Podstawę prawną odsetek wskazuje przepis art. 481 § 1 i 2 kc. Strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu, tj. 23 czerwca 2010 roku, a żądanie to w ocenie Sądu zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ tego dnia pozwani pozostawali już w zwłoce. Sąd I instancji oddalił powództwo w pozostałym zakresie uznając, że strona powodowa nie wykazała swojego roszczenia w żądanej wysokości. Nie są bowiem wystarczającymi dowodami dokumenty prywatne Wspólnoty, w których odnotowywano rzekome zadłużenie pozwanych, ani pisma stanowiące wezwania do zapłaty oraz informujące o podjętych uchwałach, które były wysyłane do pozwanych. Dokumenty te nie stanowią bowiem źródła zobowiązania pozwanych, a jedynie pozwalają na stwierdzenie, że Wspólnota kierowała wobec nich określone żądania. Sąd oddalił podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia wskazanej przez nich kwoty z tytułu bezumownego korzystania z ich lokalu wskazując, że roszczenie to nie zostało wykazane. Podobnie, oddalony, jako nieuzasadniony, został zarzut obniżenia wartości lokalu pozwanych. Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd na podstawie art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielił. Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U z 2010 roku, nr 90, poz. 594) Sąd nakazał ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie kwotę 772,13 złotych tytułem niepokrytych wydatków, stanowiących wynagrodzenie biegłego.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w zakresie punktów I (w zakresie w jakim nie orzeka on świadczenia ponad kwotę 315,36 zł) oraz pkt II, III i IV. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzuciła:

- sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd na etapie wyrokowania z zebrany materiał dowodowym poprzez ustalenie, że stawka zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalona przez powódkę i obowiązująca w okresie objętym pozwem wynosiła 0,10 zł/lm<sup>2</sup> nie zaś 1,50 zł/l m<sup>2</sup> z tytułu kosztów administracji i 5 zł/lm<sup>2</sup> z tytułu kosztów remontu. Podała, że zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali stawki na poczet remontów składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną;

- naruszenie art. 316 § 1 kpc poprzez nieuwzględnienie na etapie wyrokowania treści uchwał podjętych na zebraniu członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 8 maja 2008 roku, wskazując, że Sąd I instancji sam w uzasadnieniu zwrócił uwagę na ten błąd;

- naruszenie art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali w związku z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali poprzez oddalenie żądania Wspólnoty Mieszkaniowej o zasądzenie od członków tej wspólnoty kwot przeznaczonych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wnikających z podjętych uchwał. Podał, że w przypadku obliczenia przez Sąd należnych kwot zgodnie z wyliczeniem powódki w okresie od stycznia 2008 do kwietnia 2010 roku (łącznie 28 miesięcy) wraz z kwotą skapitalizowanych odsetek, kwota żądana pozwem okaże się uzasadniona.

Wskazując na powyższe, strona powodowa wniosła o zmianę skarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja w zasadniczej części zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy generalnie podzielił w ustalenia faktyczne Sądu I instancji z tą różnicą, że uchwała z 13 marca 2009 r. nie ustaliła stawki eksploatacyjnej na poziomie 0,50 zł/m<sup>2</sup>, lecz na poziomie 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Takie ustalenie Sądu Rejonowego wydaje się być jednak jedynie omyłką, gdyż rzeczywista wysokość tej stawki wynika ewidentnie z zawiadomienia z

dnia 27 marca 2009 r. o treści uchwały nr (...) (k. 93). Wskazać jednak należy, że pomimo prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, co wynika wyraźnie z lektury stosownej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd I instancji wadliwie wyliczył wysokość należności przysługującej od pozwanych stronie powodowej. Wadliwość ta zdaje się mieć charakter jedynie omyłkowy, gdyż po pierwsze Sąd prawidłowo ustalił zmieniające się w czasie stawki opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy i ustalenia te poczynił na potrzeby właśnie dokonania niezbędnych w sprawie obliczeń, a po drugie na omyłkę swoją Sąd Rejonowy sam się w uzasadnieniu powołał.

Podzielając wywody prawne Sądu Rejonowego należało jednak przeliczyć w sposób właściwy, odpowiadający stanowi faktycznemu sprawy wynikającemu z przedłożonych do akt uchwał Wspólnoty, wysokość zaległości pozwanych wobec strony powodowej uwzględniając tutaj stawki uchwalone 29 czerwca 2007 r., 8 maja 2008 r., 13 marca 2009 r. i 8 kwietnia 2010 r..

Żądanie pozwu obejmowało kwotę 26 389,05 zł, która odpowiadać miała zaległości w zapłacie przez pozwanych zaliczek związanych z kosztami bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej za okres 28 miesięcy - od stycznia 2008 do kwietnia 2010 r. włącznie. Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w okresie objętym żądaniem pozwu stawki opłat eksploatacyjnych regulowane były przez cztery uchwały Wspólnoty. Zgodnie z uchwałą nr 2 z dnia 29 czerwca 2007 r. (k. 5v) Wspólnota wprowadziła opłatę eksploatacyjną w wysokości 0,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w kondygnacjach podziemnych. Na mocy uchwał z 8 maja 2008 r. (k. 87) stawka administracyjna została podniesiona do kwoty 1,50 zł/m<sup>2</sup>, zaś stawkę remontową ustalono na 5 zł/m<sup>2</sup>. Uchwały podjęte 13 marca 2009 r. (k. 93 i 94) i 8 kwietnia 2010 r. (k. 103 i 103/2) utrzymały stawkę eksploatacyjną na poziomie z 1,50 zł/m<sup>2</sup>, zaś opłatę na poczet funduszu remontowego na poziomie 5 zł/m<sup>2</sup>. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 25 stycznia 2011 r. dopuścił dowody z dokumentów potwierdzających opisane wyżej fakty wskazujące na wysokości obowiązujących współwłaścicieli stawek eksploatacyjnych i z tytułu funduszu remontowego oraz okres ich obowiązywania. Co także istotne, okoliczności te nie były w ogóle w sprawie kwestionowane przez pozwanych, podobnie jak prawidłowość formalna uchwał (za wyjątkiem tych z 27 czerwca 2009 r.). Jak już wspomniano, pomimo przyznania odpowiednim dokumentom pełnej mocy dowodowej, a także pomimo dokonania szczegółowej oceny prawidłowości oraz ważności podjęcia i obowiązywania uchwał ustalających wysokość zaległości pozwanych Sąd Rejonowy nie uwzględnił ich w wyliczeniu należnej stronie powodowej kwoty.

Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu wyroku na właściwe podstawy prawne orzeczenia, a jedynie, jak już wspomniano dokonał niewłaściwych działań o charakterze czysto matematycznym. Dodać jedynie można, że zgodnie z brzmieniem art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, to nie ma wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2013 r, I ACA 571/13, niepubl.). Niekwestionowanym jest zatem, że spółdzielnia mieszkaniowa może dochodzić opłat na fundusz remontowy wraz z należnościami z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych.

Także jedynie tytułem uzupełnienia, analizując prawidłowość kluczowych w sprawie uchwał, powołać się należy na przepis art. 23 ustawy o własności lokali, która reguluje tryb podejmowania uchwał przez członków wspólnoty. Przepis ten reguluje sposób podejmowania uchwał, zbierania głosów, kwestię powiadamiania członków wspólnoty o treści uchwały. Istotnym jest przy tym, że zebranie właścicieli lokali może się odbyć bez względu na liczbę członków wspólnoty uczestniczących w prawidłowo zwołanym zebraniu, bowiem ustawa o własności lokali nie przewiduje w żadnym przepisie instytucji kworum, czyli niezbędnej dla prowadzenia zebrań i podejmowania legalnych rozstrzygnięć minimalnej liczby obecnych na zebraniu właścicieli lokali. Ponadto, ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że 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 wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, niepubl.).

Przechodząc wreszcie do kwestii wyliczenia należności strony powodowej, to w ocenie Sądu Okręgowego winno być ona dokonane w sposób następujący. Za okres styczeń – maj 2008 (5 miesięcy) pozwani winni płacić Wspólnocie po 0,10 zł/m<sup>2</sup>, co daje za ten okres kwotę łącznie 58,22 zł (5 miesięcy x 0,10 zł/ m<sup>2</sup> x 116,43 m<sup>2</sup> = 58,22 zł). Z kolei za cały pozostały okres (pomimo podejmowanych każdego kolejnego roku nowych uchwał wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i remontowych nie ulegał zmianie), czyli za okres od czerwca 2008 r. do kwietnia 2010 r. (23 miesiące) pozwani winni płacić Wspólnocie po 6,5/m<sup>2</sup> (1,50 zł stawki eksploatacyjnej i 5 zł na fundusz remontowy), co daje za ten okres kwotę łącznie 17 406,29 zł (23 miesiące x 6,5 zł/ m<sup>2</sup> x 116,43 m<sup>2</sup> = 17 406,29 zł). Za cały więc objęty żądaniem okres pozwani winni zapłacić Wspólnocie kwotę 17 464,51 zł i taką winien zasądzić Sąd Rejonowy w pozostałym zakresie powództwo oddalając. Żądanie w wyższej wysokości (jak w pozwie) nie znajdowało uzasadnienia w okolicznościach sprawy. Nawet jeżeli różnicę między kwotą dochodzoną w pozwie a kwotą należną (wyżej wyliczoną) miałyby stanowić odsetki skapitalizowane od kolejnych miesięcznych należności, to kwota ta nie mogła być w sprawie zasądzona, gdyż tak ustalone odsetki nie były objęte żądaniem pozwu. Żądanie takie zostało dopiero wyrażone w apelacji, a zatem nie mogło być ono uwzględnione wobec treści art. 3838 kpc, w myśl którego w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Zgłoszenie żądania zapłaty skapitalizowanych odsetek wraz z dalszymi odsetkami stanowi zmianę i rozszerzenie powództwa niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1999 r., I PZ 24/99, OSNP 2000/21/791). Jak wynika z akt, w pozwie ani na żadnym późniejszym etapie postępowania (nie licząc apelacji) żądanie zasądzenia odsetek skapitalizowanych nie było przez stronę powodową zgłaszane, a żądanie w zakresie odsetek dotyczyło tylko odsetek należnych od dnia wniesienia pozwu (k. 2).

Na koniec stwierdzić jeszcze należy, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia i ich oceną prawną, poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie podniesionych przez pozwanych zarzutów nieistnienia uchwał z 27 czerwca 2007 r. oraz potrącenia, w związku z czym szczegółowe powielanie w tym miejscu argumentacji Sądu I instancji uważa za zbędne.

W związku ze zmianą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach postępowania w I instancji. O kosztach tych należało orzec na zasadzie art. 100 kpc, ale według innych niż uczynił to Sąd Rejonowy proporcji. Uwzględniona część żądania stanowi jego 66,18%, co pozwala na rozłożenie pomiędzy strony kosztów procesu w proporcji 1/3 – strona powodowa i 2/3 – pozwani. Łączna suma kosztów poniesionych przez obie strony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym podlegająca rozliczeniu wyniosła 6 188 zł (1 320 zł – opłata sądowa od pozwu, 2 x po 2 400 zł - wynagrodzenia pełnomocników stron, 68 zł – suma opłat skarbowych od pełnomocnictw). Sąd do kwoty 6 188 zł nie doliczył kosztów opinii biegłej sporządzonej dla wykazania wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, która to wierzytelność została zgłoszona przez pozwanych do potrącenia, który to zarzut został w całości oddalony przez Sąd Rejonowy jako nieuzasadniony. Stąd też, brakującą część zaliczki na poczet opinii biegłej należało pobrać od pozwanych. Wracając zaś do wyliczenia kosztów wskazać należy, że strona powodowa wygrała w I Instancji w 2/3, więc jej udział w kosztach to 1/3, czyli 2 062,67 zł (6 188 : 3 = 2 062,67). Strona powodowa poniosła zaś koszty w kwocie wyższej bo 3 737 zł, a zatem należy się jej zwrot różnicy między kwotą kosztów poniesionych (3 737 zł) a należnych od niej (2 062,67 zł), która wynosi 1 674,33 zł.

Na tej samej podstawie i według tej samej proporcji (1/3 do 2/3) należało orzec o kosztach postępowania odwoławczego. Łączna suma kosztów tego postępowania to 3 720 zł (1 320 zł – opłata sądowa od apelacji oraz 2 x po 1 200 zł – wynagrodzenia pełnomocników stron wyliczonego na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 pkt 1 ppkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Także apelację strona powodowa wygrała w 2/3, więc jej udział w kosztach to 1/3, czyli 1 240 zł (3 720 : 3 = 1 240). Strona powodowa poniosła zaś koszty w kwocie wyższej bo 2 520 zł, a zatem należy się jej zwrot różnicy między kwotą kosztów poniesionych (2 520 zł) a należnych od niej (1 240 zł), która wynosi 1 280 zł.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów i art. 386 § 1 kpc, orzeczono jak w sentencji.