

Sygn. akt I C 789/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2022 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Kinga Kubuj

po rozpoznaniu w dniu 01 lipca 2022 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z powództwa J. U.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul (...) w W.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul (...) w W. nr (...)

1. oddała powództwo

2. zasądza od powódki - J. U. na rzecz pozwanej - Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul (...) w W. nr (...) kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem i 00/100) złotych tytułem zwrotu koszt zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 789/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lipca 2017 roku (data stempla) powódka J. U. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów od 20 marca 2013 roku do 25 listopada 2013 roku w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną i ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów opłat za usługi komunalne (świadczenia i media) oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu (pozew k. 4-10).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest członkiem pozwanej wspólnoty, przysługuje jej własność lokalu mieszkalnego oraz garażu dwustanowiskowego. Powódka wskazała, że w dniu 30 maja 2017 roku otrzymała wezwanie do zapłaty zadłużenia z tytułu zaległości w opłatach za koszty zarządu i świadczeń oraz zaliczki na fundusz remontowy, pozostającymi w związku z prawem własności garażu. Powódka wskazała, że od czasu nabycia lokalu w 2008 roku nie uiszczala żadnych opłat tego rodzaju. Powódka twierdziła, że o treści uchwały, nakładającej na nią taki obowiązek dowiedziała się w dniu 14 czerwca 2017 roku, po zwróceniu się o wyjaśnienia do zarządcy nieruchomości. Zdaniem powódki zawiadomienie o podjęciu uchwały, nadane w dniu 2 grudnia 2013 roku, nie dotarło do niej, bowiem przebywała w tym okresie zagranicą. Powódka wskazała również na uchybienia w głosowaniu nad uchwałą, które jej zdaniem polegać miały na wystawieniu kartonu przy szlabanie wjazdowym, do którego głos mogła wrzucić każda, nawet nieuprawniona osoba. Powódka twierdziła, że uchwała narusza art. 12 ust. 2 w zw. z art. 1 ustawy o własności lokali poprzez obciążenie właścicieli garaży kosztami zarządu nieruchomością wspólną w takiej samej wysokości jak lokali mieszkalnych, przy czym w ocenie powódki generują one mniejsze koszty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu (odpowiedź na pozew k. 93-103).

W uzasadnieniu pozwana twierdziła, że powódka uchybiła terminowi na zaskarżenie uchwały, bowiem została prawidłowo powiadomiona o jej podjęciu przesyłką poleconą w grudniu 2013 roku. Zdaniem pozwanej, nawet gdyby powódka nie otrzymała korespondencji, to jej dotychczasowe działanie (jak np. uiszczanie czynszu za lokal mieszkalny w wysokości ustalonej kwestionowanej uchwałą) oznacza, że powódka wiedziała o podjęciu uchwały i знаła jej treść. Pozwana uznała zarzuty co do przebiegu głosowania za bezpodstawne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. U. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., jak również lokalu użytkowego – lokalu dwustanowiskowego nr (...), położonego w tym samym budynku. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony (...) Sp z o.o. Powódka w umowie sprzedaży garażu, oświadczyła, że zobowiązuje się pokrywać wydatki związane z utrzymaniem lokalu, uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz pokrywać wydatki związane z utrzymaniem wewnętrznej drogi osiedlowej i boiska (kopia aktów notarialnych z oświadczeniem k. 14-34v, pismo k. 41, odpisy ksiąg wieczystych k. 55-87, KRS k. 106-112, akt notarialny k. 156-174).

W uchwale nr (...) Wspólnota ustaliła wysokość miesięcznej zaliczki na poczet bieżących kosztów związanych z nieruchomością wspólną na kwotę 4 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, w tym 1 zł na miesięczne wynagrodzenie zarządcy i 0,50 zł na wyodrębniony fundusz remontowy. Ponadto w uchwale tej ustalono szereg opłat, do których ponoszenia obowiązani byli właściciele lokali mieszkalnych, tj. zaliczkę na centralne ogrzewanie, podgrzania wody, zużycia wody zimnej i odprowadzenie ścieków, zaliczkę na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych. Opłaty te zostały zmniejszone w stosunku do poprzednio ustalonych. Uchwałę głosowano w trybie mieszanym. Za podjęciem uchwały zagłosowali właściciele reprezentujący 151860/290210 udziałów. Powódka oddała głos przeciw tej uchwale w dniu 15 października 2013 roku (kopia uchwały k. 42, kopia karty do głosowania k. 153, zeznania świadka M. S. k. 312-315).

Zawiadomienie o podjęciu uchwały, datowane na dzień 28 listopada 2013 roku nadano do członków wspólnoty, w tym powódki, przesyłką poleconą w dniu 2 grudnia 2013 roku (zawiadomienie z potwierdzeniem nadania k. 43-43v, zeznania świadka M. S. k. 312-315).

Powódka od 27 listopada 2013 roku do 14 stycznia 2014 roku przebywała zagranicą (kopia rezerwacji k. 48-49).

Powódka posiadała zaległości w uiszczaniu opłat. Z tego powodu pozwana kilkakrotnie wzywała ją do zapłaty opłat z tytułu kosztów zarządu i na fundusz remontowy. Wezwania skierowano do powódki w dniach 6 października 2014 roku i 28 września 2015 roku. Również począwszy od grudnia 2013 roku co pół roku powódka otrzymywała specyfikację zapisów na koncie lokalu, w której wyszczególniano należności z tytułu kosztów zarządu i świadczeń oraz funduszu remontowego. Powódka uiszczała opłaty w wysokości zgodnej z kwestionowaną uchwałą za kwiecień 2014 roku, luty i marzec 2015 roku, luty, maj, październik, listopad i grudzień 2016 roku. Corocznie począwszy od 2013 roku powódce doręczano również sprawozdanie z zarządu Wspólnotą Mieszkaniową, w którym wskazywano na poniesione z poszczególnych tytułów wydatki i wpływy. Powódka była w kontakcie z zarządcą, przesyłała informacje np. o stanie licznika (wezwania z kopią książki nadawczej i potwierdzeniem doręczenia k. 113-118, specyfikacje k. 122-137, sprawozdania z dowodami doręczenia k. 138-152, zeznania świadka M. S. k. 312-315).

W dniu 16 maja 2017 roku Wspólnota skierowała do powódki wezwanie do zapłaty kwoty 8.769,60 zł tytułem kosztów zarządu i świadczeń oraz opłat na fundusz remontowy. Powódka pismem z dnia 13 czerwca 2017 roku zwróciła się do zarządcy o wyjaśnienie podstaw obciążenia jej opłatami wymienionymi w wezwaniu. W dniu 14 czerwca zarządca poinformował powódkę, że naliczona kwota wynika z faktu, iż przysługuje jej udział 5220/290210 związany z prawem własności garażu, a wysokość opłat ustalono uchwałą (...) roku. Zarządca wskazał, że powódka została poinformowana o fakcie podjęcia uchwały w dniu 2 grudnia 2013 roku, a nadto kilkakrotnie wzywano ją do zapłaty i przesyłano roczne

rozliczenia wraz z saldem. Do korespondencji dołączono kopię uchwały, zawiadomienia i potwierdzenia nadania zawiadomienia. Powódka zakwestionowała wówczas fakt otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, wskazała, że nie znana jej była jej treść oraz podniosła niezgodność z prawem niniejszej uchwały (kopia wezwania k. 35-36, korespondencja k. 37-47).

W związku z brakiem uiszczenia kwot mimo wezwania, pozwana Wspólnota skierowała przeciwko powódce pozew o zapłatę. Na skutek wniesionego pozwu Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Północ wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VII Nc 1931/17, zobowiązujący J. U. do zapłaty kwoty 7.516,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Wskutek sprzeciwu, o skierowaniu sprawy do postępowania zwykłego, wyrokiem z dnia 18 marca 2019 roku, sygn.. akt II C 1357/18 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie uwzględnił żądanie pozwu w przeważającej części (nakaz zapłaty k. 154-155, odpis wyroku z uzasadnieniem k. 318-322).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Sąd wziął pod uwagę również zeznania świadka M. S., które korespondowały ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami. Świadek z racji zawodowego zarządzania wspólnotą mieszkaniową miała pełną wiedzę odnośnie okoliczności i przyczyn podjęcia uchwały, sposobu zbierania głosów, naliczania opłat za lokale.

Jako niewiarygodne należało ocenić zeznania świadków: P. D., M. O., P. K. i M. J.. Świadców ci są znajomymi powódki, nie są członkami pozwanej wspólnoty, nie mieszkają na terenie tej nieruchomości, sporadycznie odwiedzali powódkę. Trudno zatem uznać za wiarygodne, że posiadają tak szeroką i szczegółową wiedzę na temat sposobu zbierania głosów, przytwierdzenia do podłoża urny na głosy, czy prowadzenia rozliczeń z właścicielami. Co więcej, z zeznań ww. świadków wynika, iż powyższe informacje uzyskali od powódki. Nadto zeznania M. J. w zakresie, w którym twierdził, że powódka jest zaangażowana w życie wspólnoty i uczestniczy we wszystkich zebraniach, są sprzeczne z nie tylko zeznaniami wiarygodnego świadka M. S., lecz także z twierdzeniami samej powódki, które zeznały, że powódka nie bierze udziału w zebraniach wspólnoty.

Sąd pominął wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw rachunkowości lub zarządu nieruchomości na okoliczność obliczenia faktycznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do lokali użytkowych – garaży oraz na okoliczność, czy zaliczka ustalana na kwotę 3.50 zł za m² odpowiada faktycznym kosztom związanym z zarządem nieruchomością wspólną w odniesieniu do lokali użytkowych. Okoliczność ta, podobnie jak podnoszone przez świadków i powódkę uchybienia dotyczące zastrzeżeń co do czystości czy konserwacji części wspólnych osiedla były irrelevantne dla przedmiotu sprawy i jej rozstrzygnięcia.

Przesłuchanie powódki należało uznać za niewiarygodne i stanowiące w istocie rozwinięcie prezentowanej w toku procesu argumentacji. Treść przesłuchania powódki była sprzeczna ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, w tym z aktem notarialnym – umową sprzedaży garażu wezwaniami do zapłaty.

Sąd zważył, co następuje:

Ustawa o własności lokali wprowadza sześciotygodniowy termin w celu wystąpienia na drogę sądową z powództwem zaskarżającym uchwałę właścicieli lokali. Jest on liczony od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przypadku gdy właściciel lokalu nie został powiadomiony o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, należy przyjąć, że termin sześciotygodniowy biegnie od dnia dowiedzenia się o podjęciu uchwały w inny sposób. Wskazany termin ma charakter zawity, a jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnień.

Mając na względzie fakt, że o podjęciu uchwały zawiadamiano członków wspólnoty w grudniu 2013 roku, zaś pozew złożono dopiero w 2017 roku, w ocenie Sądu termin do wniesienia niniejszego powództwa nie został zachowany.

Okoliczności, że podczas pobytu powódki zagranicą, korespondencja polecona pod jej adresem nie była odbierana, nie została zdaniem Sądu przez powódkę należycie wykazana. Wskazać należy, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce, a powołani przez nią świadkowie (mimo uznania ich zeznań za – co do zasady – niewiarygodne) wskazywali, że nie wiedzą czy i kto odbierał pocztę w tych okresach. Okoliczności, że powódka tej korespondencji nie podjęła, nie udało się zweryfikować ani w placówce pocztowej z uwagi na upływ terminu na przechowywanie tego rodzaju informacji, ani też w drodze przesłuchania świadka A. U., czemu z kolei zaoponowała powódka ze względu na stan zdrowia świadka.

Jednakże, nawet gdyby przyjąć, że przesyłka zawierająca zawiadomienie o podjęciu kwestionowanej uchwały do powódki w istocie nie dotarła, to według Sądu nie oznacza, że powódka nie uzyskała informacji o podjęciu uchwały wcześniej, niż deklarowała w pozwie. Pozwana powiadomiła powódkę o treści uchwały w sposób zwyczajowo przyjęty we wspólnocie, tj. wysłała na aktualny adres powódki listem poleconym przesyłkę zawierającą uchwały, w tym uchwałę nr (...). Procedura taka jest stosowana wobec wszystkich członków wspólnoty. Powódka brała zresztą udział w głosowaniu nad uchwałą. Twierdzenia podnoszone przez powódkę, iż zagłosowała przeciwko kwestionowanej uchwale nie znając jej treści, są niewiarygodne. Na jednej karcie do głosowania w jednej dacie powódka oddała głos w przedmiocie trzech różnych uchwał, przy czym zagłosowała za przyjęciem dwóch pozostałych uchwał. Powódka musiała więc znać treść głosowanych uchwał, bowiem w przeciwnym wypadku nie miałoby żadnego uzasadnienia różnicowanie głosów i w ogóle – szerzej – zajmowanie stanowiska w ich przedmiocie. Głosowanie jest bowiem uprawnieniem członka wspólnoty, nie zaś bezwzględnym obowiązkiem. Podzielić należy uwagi pozwanej, iż powódka nie wносиła opłat za garaż i od momentu otrzymania pierwszego wezwania do zapłaty kwestionowała merytorycznie uchwałę, w tym w szczególności wysokość ponoszonych opłat za garaże, zatem musiała wiedzieć z czym się nie zgadza i z jakich przyczyn.

Powódka rokrocznie otrzymywała na podany przez siebie adres salda – specyfikacje zadłużenia na koniec roku, z których wynikała wysokość zadłużenia. Otrzymywała też wezwania do zapłaty z wyliczeniem aktualnych należności. Ponadto otrzymywała sprawozdania z zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Powódka regulowała czynsz za lokal mieszkalny, a kilkakrotnie wpłacała należności zgodnie z treścią uchwały, której – jak twierdzi – nie otrzymała. Gdyby powódka nie znała treści uchwały, regulowałaby czynsz w pierwotnej wysokości ustalonej poprzednio obowiązującą uchwałą. Nie jest również wiarygodne, że powódka, otrzymując kartotekę finansową lokalu i wezwania do zapłaty, kwestionując zasadność naliczania pewnych opłat, przez blisko cztery lata nie zwróciła się do zarządcy o wyjaśnienie tych kwestii, tym bardziej, że utrzymywała kontakt z zarządcą informując np. o wskazaniach liczników wody. Twierdzenia powódki w tym zakresie są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. Co istotne, powódka twierdząc, że nie miała wiedzy o konieczności ponoszenia jakichkolwiek opłat za garaż, poza podatkiem od nieruchomości, zaprzecza własnemu oświadczeniu, złożonemu w akcie notarialnym – umowie sprzedaży garażu, zgodnie z którym zobowiązywała się pokrywać wydatki związane z utrzymaniem lokalu, uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz pokrywać wydatki związane z utrzymaniem wewnętrznej drogi osiedlowej i boiska.

W ocenie Sądu zatem powódka uchybiła terminowi na wniesienie powództwa i uchylenie uchwały i już tylko z tej przyczyny powództwo podlegało oddaleniu.

Jednak nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powódka zachowała termin na zakwestionowanie uchwały, to i tak podnoszone przez nią argumenty nie dawałyby podstaw do uchylenia uchwały. Podkreślenia wymaga, że Sąd czyni te uwagi jedynie na marginesie, uznając w dalszym ciągu, że powództwo podlegało oddaleniu wyłącznie z powodu uchybienia terminowi wynikającemu z u.w.l.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywana. Powyższe kompetencje realizowane są na podstawie art. 21 u.w.l. przez zarząd wspólnoty. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów

stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a także w trybie mieszanym głosami oddanymi częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w ust. 2 art. 23 u.w.l. wskazano, 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.

W myśl art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Ocenie podlega interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, które określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu jako sprawy o prawa majątkowe (post. SN z dnia 5 października 2006 r., IV CZ 74/06, LEX nr 607280, post. SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, LEX nr 523657). Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jak wynika z art. 13 każdy właściciel zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Niedopuszczalne jest na gruncie ustawy o własności lokali sytuacja, w której obciążeni kosztami zostali tylko i wyłącznie właściciele lokali mieszkalnych.

Zdaniem powódki kwestionowana uchwała obciążała ją – jako właściciela garażu – nadmiernie, bowiem w garażach nie ma części wspólnych, których utrzymaniem zajmuje się wspólnota. W ocenie Sądu powódka nie ma racji. Na nieruchomość wspólną składają się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ustawodawca nie zdecydował się więc ani na pozytywną definicję nieruchomości wspólnej, ani na przykładowe wyliczenie jej elementów, lecz na definicję negatywną. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi przede wszystkim grunt. Definicja negatywna zawarta w ustawie pozwala również na stwierdzenie, że nieruchomość wspólną stanowią fundamenty, mury konstrukcyjne, dachy, kominy, windy, klatki schodowe, korytarze i wszelkie inne ciągi komunikacyjne, instalacje wodne, grzewcze, elektryczne, gazowe, wspólne strychy bądź piwnice. Do części składowych nieruchomości wspólnej mogą też należeć urządzenia sanitarne, jeżeli służą do korzystania wszystkim właścicielom lokali. (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022). Jak podkreślił SN, w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4 WłLokU), zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali (uchw. SN z 3.10.2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 189). Trudno więc uznać, że na powódce –

jako na właścicielu garażu – nie spoczywa obowiązek partycypowania w utrzymaniu tak określonych składnikach nieruchomości. Uwagi co do jakości świadczonych przez wspólnotę usług były w tym kontekście nieistotne.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać zaś może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Ustawa o własności lokali wyraźnie dąży do ułatwienia procedowania uchwał oraz do maksymalnego odformalizowania trybu, w jakim są one podejmowane (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022). Ustawa nie precyzuje również, w jakiej formie ma być przeprowadzone indywidualne zbieranie głosów. Oznacza to, że w tym trybie głosy mogą być oddawane przy jednoczesnej obecności głosujących i zbierających głosy w tym miejscu i czasie, ale nie ma też przeszkód, aby następowało to w inny sposób – np. poprzez oddawanie głosów w formie mailowej (zob. uchw. SN z 27.2.2020 r., III CZP 59/19, Legalis). w orzecznictwie rozważany był problem, jakie są skutki sytuacji, w której indywidualne zbieranie głosów przeprowadziła osoba nieuprawniona (np. właściciel lokalu niebędący członkiem zarządu). Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym w wyr. SN z 8.7.2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132), podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (zob. także wyr. SA w Lublinie z 30.1.2013 r., I ACa 537/12, Legalis).

W ocenie Sądu powódka nie wykazała, by naruszono w jakikolwiek sposób przepisy dotyczące trybu podejmowania uchwał. Powódka twierdziła, że mogło dochodzić do nieprawidłowości w głosowaniu z uwagi na umiejscowienie urny na głosy, jednak okoliczności tej w żaden sposób nie wykazała. Nie zostało również dowiedzione, że ewentualne (hipotetyczne) nieprawidłowości miały wpływ na treść uchwały. Podkreślenia przy tym wymaga, że głosowanie nad uchwałą obejmuje zarówno sam akt oddania głosu przez właściciela, jak również zweryfikowanie prawidłowości głosu przez komisję skrutacyjną. W ocenie Sądu zatem obawy powódki co do tego, że osoba nieuprawniona mogłaby „dosypać” głosów do urny i tym samym wypaczyć wynik głosowania nad uchwałą, są bezpodstawne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powódki, która sprawę w całości przegrała, na rzecz pozwanej, która proces wygrała, poniesione przez nią koszty procesu. Na koszty te składa się de facto wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone zgodnie z obowiązującym na dzień wniesienia pozwu rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Kinga Kubuj

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Kinga Kubuj