

Sygn. akt XIV C 604/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Krygiółka

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2021 r. w Pile

sprawy z powództwa **B. Z. (1), W. H., M. H., D. P., G. S., W. L.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...), ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych (art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali)

1. Oddała powództwo;
2. Kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza solidarnie na rzecz powodów kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Przemysław Okowicki

UZASADNIENIE

W dniu 9 lipca 2020 r. powodowie B. Z. (1), W. H., M. H., D. P., G. S., W. L. wnieśli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w P. pozew o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) z dnia 4 czerwca 2020 r. oraz uchwały (...) z dnia 12 czerwca 2020 r.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że ww. uchwały zostały podjęte bez ich wiedzy i zgody.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 grudnia 2020 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że podjęcie zaskarżonych uchwał było skuteczne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa – ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a uchwały zapadły większością właścicieli liczoną według udziałów. Pozwana wskazała, że o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie każdy właściciel został powiadomiony na piśmie. Dodatkowo zwróciła uwagę, że uchwała (...) była procedowana z uwagi na rażąco niskie, nieadekwatne do aktualnie ponoszonych przez zarządcę kosztów związanych z zarządzaniem oraz obowiązujących stawek na rynku (...).

Sąd ustalił co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P. składa się z 8 członków, z następującym udziałem w nieruchomości wspólnej:

- Gmina P. – o, (...),

- W. L. – o, (...),
- D. P. – o, (...),
- G. S. – o, (...),
- W. H. – o, (...),
- M. H. – o, (...),
- D. K. – o, (...),
- B. Z. (1) – o, (...).

/bezsporne, nadto potwierdzenie powiadomienia o treści uchwały (k. 26), projekt uchwały z karta do głosowania z dnia 12 maja 2020 r. (k. 31, 32), projekt uchwały z kartą do głosowania z dnia 9 czerwca 2020 r. (k. 37,38)/

Zarząd Wspólnoty sprawowany jest jednoosobowo przez R. D.. Administrowanie przedmiotową nieruchomością wspólną powierzono (...) sp. z o.o. w P..

/bezsporne, nadto uchwała nr (...) (k. 43)/

W dniu 12 maja 2020 r. W. P. i S. K. otrzymali od Zarządu Wspólnoty upoważnienie do przeprowadzenia indywidualnego zbierania głosów w sprawie wymiany oświetlenia w piwnicach na oświetlenie L. z czujnikiem ruchu w budynku przy ul. (...) w P.. Natomiast w dniu 22 maja 2020 r. takie upoważnienie do przeprowadzenia indywidualnego zbierania głosów zostało im wydane w sprawie ustalenia stawki opłaty – wynagrodzenia zarządcy.

W dniu 9 czerwca 2020 r. zarząd Wspólnoty ponownie upoważnił W. P. do przeprowadzenia indywidualnego zbierania głosów w sprawie ustalenia stawki opłaty – wynagrodzenia zarządcy.

W dniu 4 czerwca 2020 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr(...) w przedmiocie wyrażenia zgody na przyjęcie do planu gospodarczego: wymiany oświetlenia w piwnicach na oświetlenie L. z czujnikiem ruchu w budynku przy ul. (...) w P. – szacunkowy koszt 2.000 zł. Za przyjęciem uchwały wypowiedziało się 2 właściciele poprzez złożenie podpisu na karcie do głosowania z dnia 12 maja 2020 r., którą poprzedzała treść projektu uchwały, o łącznym udziale o, (...) (Gmina P. w dniu 4 czerwca 2020 r., D. K. w dniu 22 maja 2020 r.). Sześciu właścicieli lokali o łącznym udziale o, (...) nie wypowiedziało się w sprawie podjęcia przedmiotowej uchwały.

W dniu 12 czerwca 2020 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na ustalenie stawki opłaty – wynagrodzenia zarządcy, płatnej do 10-go każdego miesiąca, pobieraną za 1/m2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 0,48 zł/m2, mającej obowiązywać od 1 czerwca 2020 r. Za przyjęciem uchwały wypowiedział się 1 właściciel poprzez złożenie podpisu na karcie do głosowania z dnia 9 czerwca 2020 r., którą poprzedzała treść projektu uchwały, o łącznym udziale o, (...) (Gmina P. w dniu 12 czerwca 2020 r. Siedmiu właścicieli lokali o łącznym udziale o, (...) nie wypowiedziało się w sprawie podjęcia przedmiotowej uchwały.

Głosowanie nad wyżej wymienionymi uchwałami nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos, wystraszający do ich przyjęcia. W dniu 22 maja 2020 r. ok. godziny 11:00 W. P. i S. K. udali się do nieruchomości położonych przy ul. (...) w P. celem zebrania od członków Wspólnoty głosów odnośnie uchwały w sprawie wymiany oświetlenia w piwnicach na oświetlenie L. z czujnikiem ruchu. Zastali właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) – D. K., który opowiedział się za przyjęciem ww. uchwały. W związku z powyższym pracownicy administratora Wspólnoty odstąpili od skutecznego dotarcia do pozostałych członków Wspólnoty. W dniu 4 czerwca 2020 r. swój głos za podjęciem ww. uchwały wyraziła Gmina P..

Wobec uzyskania w dniu 12 czerwca 2020 r. zgody na podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia wynagrodzenia zarządcy przez właściciela większościowego tj. Gminy P., Zarząd a dokładnie upoważnieni przez niego pracownicy administratora Wspólnoty, odstąpili od zbierania głosów od pozostałych członków Wspólnoty.

Przed podjęciem uchwał powodowie nie zostali powiadomieni o zamiarze ich procedowania, terminie i trybie zbierania głosów czy zasadności ich podejmowania. W częściach wspólnych nieruchomości np. na drzwiach wejściowych czy klatkach schodowych nie widniała żadna informacja w omawianym zakresie. Powodowie nie brali udziału w głosowaniu nad w/w uchwałami, których treść poznali dopiero po ich podjęciu.

Powodowie otrzymali informację o podjęciu uchwał (...) z dnia 4 czerwca 2020 r. oraz (...) z dnia 12 czerwca 2020 r. uchwał drogą pocztową (W. L., M. H.) lub poprzez pozostawienie treści uchwał w ich skrynkach pocztowych (D. P., G. S., W. H., D. K., B. Z. (1)).

Powodowie pomimo niezadowolenia z działań Zarządu odnośnie uchybień w procesie procedowania nad ww. uchwałami, zgodnie z treścią uchwały (...) od czerwca 2020 r. uiszczają podwyższoną stawkę wynagrodzenia Zarządu, której wysokość uważają za zasadną. W nieruchomościach Wspólnoty zgodnie z uchwałą (...) zostało zainstalowane w piwnicach oświetlenie L. z czujnikiem ruchu. Powodowie oceniają, że była to słuszna inwestycja. Motywem zaskarżenia przez nich ww. uchwał do Sądu było nagminne nierespektowanie przez zarząd Wspólnoty ich prawa wypowiedzania się w kwestiach podejmowanych uchwał, a zatem istotnych spraw dotyczących ogółu właścicieli.

/informacja o podjęciu uchwał wraz z uchwałami (k. 5-8), potwierdzenie powiadomienia o treści uchwały (k. 26), ogłoszenie (k. 27), wydruki zdjęć (k. 28), wyciąg z protokołu nr (...) (k. 29), uchwała nr (...) (k. 30), projekt uchwały z karta do głosowania z dnia 12 maja 2020 r. (k. 31, 32), upoważnienia (k. 33-34), protokół nr (...) (k. 35), uchwała nr (...) (k. 36), projekt uchwały z kartą do głosowania z dnia 9 czerwca 2020 r. (k. 37,38), upoważnienie (k. 39), zeznania świadka S. K. (k. 75), zeznania świadka W. P. (k. 76), przesłuchanie informacyjne powodów W. H., G. S., B. Z. (2) (k. 67), przesłuchanie powodów W. H., G. S., M. H., D. P. (k. 76), przesłuchanie w charakterze pozwanej przedstawiciela Zarządu pozwanej (k. 76)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następującą ocenę dowodów.

W myśl art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Na tej podstawie Sąd przyjął bez dowodów fakty podnoszone przez strony, które zostały potwierdzone przez przeciwnika procesowego, gdyż ich przyznanie nie wywoływało żadnych wątpliwości. Stosownie do art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Strony nie wypowiedziały się co do niektórych twierdzeń przeciwnika. Z przebiegu rozprawy wynikało jednak jednoznacznie, że nie było ich intencją im zaprzeczać, a ponadto znajdowały one potwierdzenie w złożonych odpisach dokumentów. Mając to na uwadze Sąd uznał te fakty za przyznane i przyjął je bez dowodów.

Sąd uznał za w całości wiarygodne dokumenty, na których się oparł w swoich ustaleniach. Autentyczność oryginałów dokumentów nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu.

Dokument w postaci uchwały nr (...) został złożony w odpisie i potwierdzony za zgodność przez radcę prawnego - pełnomocnika pozwanej. W odniesieniu do tego odpisu należy wskazać na treść art. 129 § 3 k.p.c. Przewiduje on, że zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa ma charakter dokumentu urzędowego. W związku z tym dokonane przez pełnomocnika poświadczenie wierności oryginałom odpisu dokumentu prywatnego korzystało z domniemania zgodności treści z prawdą (art. 244 § 1 k.p.c.). Domniemania te nie zostały obalone. W związku z tym należało przyjąć, że odpis dokumentu jest zgodny z oryginałami.

Dokument prywatny w postaci notatki służbowej z dnia 22 maja 2020 r. stanowił dowód tego, że osoby, które go podpisały złożyły wskazane w nim oświadczenie (art. 245 k.p.c.). Sąd powziął jednak wątpliwość, że wiarygodnie potwierdza on fakty wynikające z jego treści. Notatka urzędowa wskazuje, że w dniu **22 maja 2020 r.** pracownicy administratora Wspólnoty udali się do właścicieli nieruchomości celem zbierania ich głosów pod dwiema uchwałami. Tymczasem na dokumentach w postaci projektu uchwały w sprawie podwyższenia wynagrodzenia zarządu wraz z kartą do głosowania, przedłożonych przez pozwaną (k. 37-38), widnieje data sporządzenia: „**09.06.2020 r.**” Ponadto zgodnie z zeznaniami świadków S. K. i W. P., zastany w tym dniu członek Wspólnoty D. K. wyraził zgodę na podjęcie dwóch uchwał, jednakże jego podpis widnieje jedynie na karcie w sprawie podjęcia uchwały o montażu oświetlenia w piwnicach. Jeśli tego samego dnia miało się odbyć głosowanie w zakresie dwóch projektów uchwał, decyzja w sprawie podjęcia uchwały o podwyższeniu stawki wynagrodzenia zarządu (pozytywna czy negatywna) również zostałaby odnotowana na karcie głosowania pod projektem uchwały (...). Powyższe okoliczności, w ocenie Sądu świadczą o tym, że w dniu 22 maja 2020 r. ww. pracownicy, przystąpili jedynie do indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą nr (...).

Dowód z kopii dokumentów, Sąd przeprowadził na podstawie art. 309 k.p.c. uznając, że za wiarygodny materiał dowodowy. Przedmiotowe środki dowodowe nie były kwestionowane przez powodów.

Zeznania świadków S. K. i W. P. Sąd uznał za wiarygodne w części. Sąd nie dał wiary świadkom, iż w dniu 22 maja 2020 r. przystąpili do zbierania głosów pod uchwałą (...), a to z uwagi na argumenty powołane wyżej przy ocenie dokumentu w postaci notatki służbowej z dnia 22 maja 2020 r. W świetle ich oświadczeń, że zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali indywidualne zbieranie głosów można ograniczyć do uzyskania wymaganej większości dla skutecznego podjęcia uchwały, oraz konfrontując je z zeznaniami powodów, iż tego dnia żaden z ww. mężczyzn nie podjął próby kontaktu z nimi pomimo, iż powodowie albo członkowie ich rodzin przebywali wówczas w mieszkaniach, Sąd uznał, iż świadkowie zapewne podjęli próbę kontaktu z członkami wspólnoty, ale nie ze wszystkimi. Można domniemywać, że po niezastaniu właścicieli lokali nr (...) przy ul. (...), i następnie otrzymaniu akceptacji od D. K. zamieszkałego w mieszkaniu nr (...), odstąpili od dalszych czynności. Rozstrzygnięcie ww. wątpliwości, nie jest jednak konieczne, albowiem nie miały one wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, o czym będzie mowa poniżej. Za istotne Sąd uznał zeznania świadków, iż przed przystąpieniem do procedowania nad uchwałami, pozwana nie dokonała w żadnej formie (poprzez wywieszenie informacji w częściach wspólnych nieruchomości, telefonicznie, elektronicznie, osobiście) zawiadomienia powodów o terminie i sposobie podejmowania uchwał ani nie udostępniła im treści ich projektów do zapoznania się.

Sąd uznał za godne zaufania zeznania powodów. Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Zdaniem sądu były one składane w sposób szczerzy i obiektywny, w szczególności Sąd dał wiarę powodom, iż przed przystąpieniem do procedowania uchwał nie zostali w ogóle powiadomieni o przyjętym trybie głosowania, jego terminie, nie zostały im udostępnione projekty uchwał, co potwierdzili również świadkowie zawnioskowani przez pozwaną.

Jeśli chodzi o zeznania R. D. przesłuchanego w charakterze pozwanej, Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia im przymiotu wiarygodności. Niemniej jednak, jego zeznania nie były przydatne do rozstrzygnięcia sporu, albowiem w większości stanowiły interpretację przepisów prawa i subiektywną ocenę poprawności działań podejmowanych przez Zarząd Wspólnoty.

Sąd zważył, co następuje:

Spór w niniejszej sprawie dotyczył pryncypiów. Powodowie podnosili bowiem, że pozwana nagminnie dopuszcza się naruszania przepisów dotyczących procedowania nad uchwałami, poprzez niezawiadomienie ich o zamiarze podejmowania uchwał i w istocie całkowite wykluczenie ich udziału w głosowaniu nad nimi. Powodowie nie kwestionowali natomiast merytorycznej treści zaskarżonych uchwał, w zasadzie wskazali, że uznają je za zasadne. Podnieśli, że zaskarżenie uchwał nr (...) i (...) jest aktem protestu wobec arbitralnego narzucania swojej woli przez większościowego członka Wspólnoty pozostałym właścicielom lokali przy pozbawieniu ich możliwości wyrażenia własnego stanowiska w przedmiocie planowanych działań.

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

W świetle powyższego powodowie zobowiązani byli zatem zaskarżając uchwałę wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ww. ustawy. Powoływane przez stronę powodową zarzuty dotyczyły niezgodności uchwał z prawem. Sąd wskazuje przy tym, że niezgodność 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. W ocenie Sądu okoliczności takie strona powodowa w toku postępowania udowodniła.

Na wstępie Sąd zauważa, że w niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w nieruchomościach położonych przy ul. (...) w P., przez co są osobami uprawnionymi do zaskarżenia uchwał. Nie budziło wątpliwości Sądu, że również, termin wytoczenia powództwa został przez nich zachowany. Uchwała nr (...) została podjęta w dniu 4 czerwca 2020 r., natomiast uchwała (...) r. w dniu 12 czerwca 2020 r. Sześciotygodniowy termin liczony chociażby od ww. dat (wiadomo, że zawiadomienie powodów o treści podjętej uchwały nastąpiło później) pozwala przyjąć, że pozew został złożony z zachowaniem ustawowego terminu, albowiem nadanie pozwu w placówce pocztowej nastąpiło w dniu 9.07.2020 r.

Przechodząc do meritum sprawy należy odwołać się do założeń i podstaw funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zd. 1 u.w.lok.). Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 ustawy).

Tymczasem zgodnie z ustaleniami faktycznymi, przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia, powodowie prawa tego zostali pozbawieni. Pominięto ich bowiem w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami, a to z uwagi na okoliczność, że uzyskano w trakcie zbierania głosów wymaganą do podjęcia uchwały większość.

W tym miejscu Sąd pragnie odwołać się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie III CZP 59/19, w której to Sąd wywiódł, iż niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza wymienione przepisy, i że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli (art. 6 u.w.lok.). Nie ma uzasadnienia dla takiego procedowania argument, odnoszący się do treści art. 23 ust. 2 u.w.lok., który stanowi, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według udziałów co oznacza, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, ale przez większość, liczoną według wysokości udziałów. Stanowisko takie wypacza sens unormowania art. 23 ust. 1 i 2 u.w.lok., bowiem pomija normę art. 6 zd. 1 i art. 27 u.w.lok. Wola większości członków wspólnoty jest wiążąca dla wszystkich tylko w sytuacji, gdy nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Uzasadniona jest zatem konkluzja, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 u.w.lok.), czyli wspólnota. Do takich samych wniosków doszedł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 września 2014 r. w sprawie IV CSK 727/13.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zbierający głosy rozmyślnie, co sami przyznali, zaniechali kontynuowania tej czynności, ograniczając tym samym pozostałych członków wspólnoty w ich prawach (art. 27 u.w.lok.). Trudno bowiem uznać, że udanie się do członków wspólnoty w godzinach przedpołudniowych, kiedy większość z nich

pozostaje w pracy, bez wcześniejszego należytego ich zawiadomienia o zamiarze procedowania uchwał i zbierania w tym dniu od nich głosów za bądź przeciw projektowanym uchwałom, było działaniem wystarczającym i rzeczywiście umożliwiającym powodowi udział w głosowaniu. Uchwały są najważniejszym sposobem podejmowania decyzji we wspólnocie mieszkaniowej, dlatego pozbawienie członków możliwości w procesie procedowania nad nimi należy uznać za niezgodne z przepisami prawa.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na dyspozycję art. 23 ust. 2 u.w.lok., zgodnie z którą 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a).

Powyższe unormowanie wprowadza zatem możliwość odstąpienia od zasady, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, na rzecz zasady według której na każdego właściciela przypada jeden głos. Jest to możliwe wówczas, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki są spełnione łącznie. Oznacza to, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.w.lok., zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, M. Praw. 2005, nr 23, poz. 1164, oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006, nr 3, poz. 23). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel - jeden głos". Ponieważ uchwały właścicieli lokali podejmowane być mogą także w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, żądanie, o którym mowa w art. 23 ust. 2a u.w.l., właściciele lokali posiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą złożyć ustnie na zebraniu (zostanie ono wówczas zaprotokołowane) albo na piśmie na ręce zarządu (lub zarządcy), który z kolei, obliczając głosy pod uchwałą w danej sprawie, będzie musiał wziąć pod uwagę, że w tej sprawie każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos (por. wyrok SO w Opolu z dnia 7 marca 2013r., I C 676/12).

Nie ulega wątpliwości, że powodowie dysponujący łącznie o, (...) udziałem w nieruchomości wspólnej posiadali więcej niż 1/5 udziałów pozwalającą na zmianę trybu głosowania, co dałoby im możliwość ewentualnego skutecznego odrzucenia zaproponowanych im uchwał.

Z uwagi jednak na zachowanie pozwanej, która nie przedsięwzięła wystarczających działań w celu umożliwienia powodowi skutecznego udziału w głosowaniu, powodowie i inni właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie nie mieli realnej możliwości przedyskutowania zasadności projektowanych uchwał i zaproponowania głosowania nad zaskarżonymi uchwałami według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, co w ocenie Sądu stanowi naruszenie ich interesów niezgodne z prawem. Nie można pominąć okoliczności, że zgodnie z twierdzeniami powodów, niezaprzeczonymi przez pozwaną w marcu 2020 r. na zebraniu Wspólnoty został odrzucony projekt podwyższenia wynagrodzenia zarządu. Istnieje zatem uzasadniona podstawa do założenia, że członek zarządu mając świadomość, że część członków wspólnoty byłaby przeciwna projektowi, nie informuje ich o tym projekcie z obawy o ich wpływ na osoby wahające się lub popierające ten projekt. Takie działanie zasługuje na krytyczną ocenę i dezaprobatę.

Ma to szczególnie istotne znaczenie w okolicznościach niniejszej sprawy, w której właściciel większościowy w pozwanej wspólnocie jakim jest Gmina P., co do zasady zawsze może narzucać swoją wolę pozostałym właścicielom lokali. Istnieje ryzyko że taki właściciel dysponujący większością udziałów zainteresowany będzie nie tyle prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną, ile przede wszystkim realizacją swoich interesów. W rezultacie doprowadzić to może do oddania zarządu nieruchomością jednemu właścicielowi z wyłączeniem pozostałych. Wpływ mniejszościowych właścicieli lokali na losy ich własności istnieje zatem tylko w teorii, gdyż uprawnienia przyznane im

ustawami nie są w rzeczywistości realizowane. Taki stan rzeczy byłby natomiast sprzeczny z istotą i funkcją wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej zgodnie z art. 6 u.w.lok. przez ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, nasuwa również wątpliwości co do zgodności takiego stanu z Konstytucją, gwarantującą ochronę własności.

Reasumując w ocenie Sądu procedowanie nad uchwałami przez pozwaną było wadliwe, i stanowiło tego rodzaju naruszenia, które mogłyby mieć wpływ na treść podjętych uchwał. Gdyby bowiem powodom umożliwiono realne wzięcie udziału w procesie podejmowania uchwał (poprzez chociażby zawiadomienie ich w należyty sposób - np. wywieszenie w widocznych miejscach takich jak drzwi wejściowe, klatka schodowa, pozostawienie informacji w skrzynkach pocztowych, nadanie informacji pocztą - o zamiarze procedowania nad uchwałami, przyjętym sposobie głosowania i terminie zbierania głosów) mieliby oni szansę nie tylko wzięcia udziału w dyskusji nad treścią i zasadnością zaskarżonych uchwał, ale także zaproponowania zmiany sposobu głosowania nad ich treścią.

Niemniej jednak, pomimo niezgodności zaskarżonych uchwał z prawem, biorąc pod uwagę względy celowościowe, fakt iż zaskarżone uchwały zostały wykonane i są realizowane przez powodów, którzy nota bene w ogóle nie kwestionują ich zasadności merytorycznej Sąd doszedł do przekonania, że należy je utrzymać w mocy. W innych okolicznościach sprawy, w sytuacji kwestionowania treści uchwał przez powodów, powództwo podlegałoby jednak uwzględnieniu. Nie można bowiem legitymizować sytuacji, w której jedynie głos większościowego właściciela ma znaczenia przy braku zapewnienia realnego udział pozostałych członków Wspólnoty w głosowaniu nad projektem uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że szczególnymi okolicznościami pozwalającymi na zastosowanie tego przepisu jest to, że powództwo co do zasady było słuszne, albowiem pozwana dopuściła się naruszenia prawa powodów do głosowania nad uchwałami, a jedyny powód jego oddalenia stanowiło niekwestionowanie merytorycznej zasadności skarżonych uchwał. W tak zakreślonych podstawach faktycznych i prawnych, nie było by zatem zgodne z zasadami sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy i współżycia społecznego obciążenie powodów kosztami procesu. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrot 400 zł tytułem poniesionych kosztów procesu (opłaty od pozwu).

Sędzia Przemysław Okowicki