

**Sygn. akt: I C 139/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Wołoszyk
-----------------	---------------------

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2021 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 15zszs<sup>2</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020r o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych Dz.U z 2020r nr 1842 teks jednolity

sprawy z powództwa Z. Ś.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

**Sygn. akt I C 139/21**

## UZASADNIENIE

Powódka Z. Ś. wniosła o uchylenie uchwały nr 1 /2020 z dnia 2020 roku w sprawie montażu domofonu analogowego podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w B.. W nieruchomości tej położonych jest łącznie 7 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zrządzającą tą nieruchomością jest Administracja (...) Sp. z o. o. w B. Rejon Wspólnot Mieszkaniowych (...)1. Strona powodowa podała, że w dniu 29 września 2020 r. otrzymała wiadomość mailową, w której poproszono ją o zagłosowanie w przedmiocie montażu domofonu analogowego na nieruchomości wspólnej przeznaczonego dla lokalu mieszkalnego nr (...). Do wiadomości załączono przedmiotową uchwałę. Wskazano, że koszty mają zostać pokryte ze zgromadzonych środków remontowych pozwanej i rozliczone zgodnie z posiadanymi przez współwłaścicieli udziałami w części wspólnej nieruchomości.

Dalej powódka wskazała, że głosy pod przedmiotową uchwałą były zbierane w dniu 25 września 2020 r. i nie miała ona świadomości, że sprawa ta ma być przedmiotem uchwały. W odpowiedzi jednak na wiadomość strona powodowa oddała swój głos jako właściciel lokalu nr (...), nie wyrażając zgody na montaż domofonu. Jednocześnie w dniu 1

października 2020 r. złożyła pisemny sprzeciw wobec uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Powódka zaznaczyła, że w dniu 5 października 2020 r. została poinformowana o przeprowadzeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr 1/2020 i podjęciu tejże uchwały większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W ocenie strony powodowej, uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki. Podnosiła ona również, że jedna z członkiń wspólnoty, H. K. (1) cofnęła swoją zgodę na podjęcie uchwały, a zmiana jej decyzji nie została uwzględniona.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że brak jest podstaw do uznania, iż przedmiotowa uchwała w jakikolwiek sposób narusza przepisy prawa. Powódka nie wskazała na żadne przepisy prawa materialnego, które miały zostać rzekomo naruszone. W ocenie pozwanej, brak jest podstaw do uznawania wadliwości uchwały pod względem proceduralnym, gdyż uchwała ta podjęta została większością głosów, oddanych w trybie indywidualnego zbierania, tj. w myśl art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Strona pozwana odnosząc się do zarzutu braku wyrażenia zgody na podjęcie uchwały przez wszystkich mieszkańców zwróciła uwagę na treść art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali i orzecznictwo w tej kwestii, zgodnie z którym bez znaczenia dla skuteczności uchwały jest to, czy w głosowaniu nad nią wzięli udział wszyscy właściciele lokali. W zakresie zarzutu powódki co do braku poinformowania jej o terminie zbierania głosów, pozwana podnosi, że fakt oddania głosu przeciwko uchwale i złożenie sprzeciwu przez powódkę potwierdza jednoznacznie, że członkowie wspólnoty są infamowani o uchwałach i korzystają z prawa do ustosunkowania się do nich. Dalej pozwany podkreślił, że nie sposób zgodzić się z twierdzeniami powódki dotyczącymi naruszania zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zamontowanie domofonu analogowego przyczyniło się do polepszenia komunikacji z lokalem nr (...), a także zmniejszyło ilość osób korzystających z korytarza głównego budynku wspólnoty, gdyż do tej pory dojście do lokalu nr (...) wiązało się z przejściem korytarza i pokonania dwóch par drzwi oraz podwórza.

W dalszym toku procesu strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w B. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W skład tej wspólnoty wchodzi 7 lokali mieszkalnych.

Powódka jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w B.. Własność tego lokalu wchodziła w skład wspólności majątkowej małżeńskiej powódki i Z. Z.. Powódka w 2015 r. rozwiodła się z mężem . W dniu 31 marca 2019r Z. Z. zmarł . W kwietniu 2019r powódka skierowała do sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym byłym mężu . Do chwili obecnej nie ustalono spadkobierców Z. Z. , nie wiadomo więc kto współwłaścicielem lokalu ul. (...) w B. . W tej sytuacji powódka wystąpiła do sądu zabezpieczenie wniosku w sprawie o podział majątku wspólnego w postaci unormowania praw i obowiązków wnioskodawczyni i uczestnika na czas trwania postępowania poprzez powierzenie jej zarządu nieruchomością lokalową obejmującą lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...) . Sąd Rejonowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 7 grudnia 2020r w przedmiocie zabezpieczenia upoważnił powódkę jako zarządcę do podejmowania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością .

### ***Okoliczności bezsporne i dowód: odpis KW nr (...) k. 9-13 akt, zeznania powódki k- 112 i 113 , postanowienie z dnia 7 grudnia 2020r k- 119***

Uchwałą nr 1/2020 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) z dnia 1 października 2020 r. wyraziła zgodę na montaż domofonu analogowego przeznaczonego dla lokalu mieszkalnego nr (...), zgodnie z ofertą z dnia 24 września 2020 r. Na wykonawcę wybrano G. M. (§ 2 uchwały). Zgodnie z § 3 koszty związane z

montażem domofonu miały zostać pokryte ze zgromadzonych środków remontowych pozwanej i rozliczone zgodnie z posiadanymi przez współwłaścicieli udziałami w części wspólnej nieruchomości.

Oferta stanowiła załącznik do uchwały. Całkowity koszt usługi określono w ofercie na kwotę 1.053 zł brutto.

Głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zbierała M. B. (1). Za uchwałą zagłosowała większość współwłaścicieli licząc według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. Za uchwałą zagłosowały następujący członkowie wspólnoty: B. i B. P. (1) (34,11 udziału), M. B. (2) (29,71 udziału), M. B. (1) (23,91 udziału) oraz E. G. (23,89 udziału). Łącznie udziały członków wspólnoty głosujących za podjęciem uchwały wynosiły 111,62/204,13. Przeciwko podjęciu uchwały zagłosowała powódka ze swego udziału 22, 19 oraz z udziału co do którego wykonuje czynności zwykłego zarządu (22,19 udziału), razem 44,38 zł oraz H. K. (1) (18,92 udziału). Stosunek głosów wynosił 111,62 udziałów „za” do 63,30 udziałów „przeciw” ( 22,19 x2 + 18,92 ) .

M. B. (2) wyraziła zgodę na podjęcie uchwały w wiadomości mailowej z dnia 28 września 2020 r. Powódka nie wyraziła zgody na montaż domofonu.

***Okoliczności bezsporne oraz dowody: uchwała nr 1/2020 (k. 42, 47 i 54 akt), projekt uchwały (k. 16 akt), oferta z dnia 24 września 2020 r. (k. 17 akt), protokół z listą głosów (k. 18, 43, 48 i 55 akt), wiadomość mailowa z dnia 28 września 2020 r. (k. 56 akt), zeznania świadka E. G. (k. 80-81 akt)***

Powódka wiadomością mailową z dnia 29 września 2020 r. została poinformowana, że w dniu 25 września 2020 r. podczas zbierania głosów pod uchwałami była nieobecna. W związku z tym przesłano jej dwie uchwały (w tym dotyczącą montażu domofonu) i poproszono o zagłosowanie w ich przedmiocie oraz przesłanie ich zwrotnym mailem.

***Dowód: wiadomość mailowa (k. 14-15 akt)***

W dniu 1 października 2020 r. powódka wniosła sprzeciw od uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona powodowa wskazała, że przedmiotowa uchwała przekracza zakres działalności pozwanej. Podniosła, że w rozumieniu ogólnie przyjętych norm językowych przez „coś” wspólnego należy rozumieć „coś” do użytku większej ilości osób, a w uchwale jasno wskazano, iż domofon ma służyć wyłącznie właścicielce lokalu nr (...). W ocenie powódki, nieuzasadnionym jest, ponoszenie kosztów inwestycji ze środków remontowych wspólnoty. Powódka zwrócił uwagę, że uchwała nie uzyskała także wymaganej większości głosów.

***Dowód: sprzeciw z dnia 1 października 2020 r. (k. 22-23 akt)***

Zawiadomieniem z dnia 5 października 2020 r. pozwana poinformowała powódkę o podjęciu m.in. uchwały nr 1/2020 w sprawie montażu domofonu analogowego. Wskazano, że uchwała została podjęta większością głosów i weszła w życie w dniu 1 października 2020 r.

***Dowód: zawiadomienie z dnia 5 października 2020 r. (k. 24 akt)***

Lokal mieszkalny nr (...), którego dotyczy uchwała nr 1/2020 z dnia 1 października 2020 r. usytuowany jest w części parterowej budynku wspólnoty przy ul. (...) w B.. Dojście do niego było możliwe poprzez przejście przez główny budynek i pokonanie drugiej par drzwi prowadzącej przez korytarz na podwórze. Aby dojść tą drogą do mieszkania E. G. należy pokonać wejście główne ( drzwi z domofonem ) , przejść korytarz , dojść do drzwi wychodzących na podwórze , przejść przez nie , wyjść na podwórze i od tej strony dość do wejście do lokalu nr (...).

Drzwi , przy których znajduje się domofon otwierane są kodem , lub z poszczególnych mieszkań .Natomiast drzwi stanowiące wejście na podwórze nie są wyposażone w domofon. Są one posadowione w pobliżu wejścia do lokalu zajmowanego przez powódkę . Często korzystali z nich posiadacze ogrodów działkowych znajdujących się za podwórzem , droga ta stanowiła skrót do ogródków . Powódce przeszkadzał hałas dochodzący od otwieranych i zamkniętych drzwi dlatego zamykała te drzwi na klucz . Ponieważ pozostawały one zamknięte w godzinach od 22.00

do 7.00 niemożliwe było przejście do lokalu nr (...) w tym czasie . Po otwarciu domofonem głównych drzwi od ulicy ratownicy medyczni oraz pielęgniarki udające się z pomocą medyczną do E. G. nie mogli przejść przez drugie drzwi ( zamknięte przez powódkę ) i wejść do E. G. od strony podwórza . S. powódki , mimo złego stanu zdrowia zmuszona była wyjść z lokalu , przejść przez podwórze i otworzyć drzwi kluczem .

Wobec braku porozumienia z powódką , która obstawała przy zamykaniu drzwi na podwórze , E. G. , która zwróciła się do administratora budynku wykonującego jednocześnie w tamtym zarząd powierzony wspólnoty ( do marca 2021r ) o podjęcie uchwały w sprawie założenia domofonu przy furtce , tak aby służby medyczne mogły dostać się do jej mieszkania bez konieczności udawania się przez nią na dwór celem podejścia i otwarcia furtki kluczem .

Domofon, który został zamontowany przy furtce z boku budynku, umożliwia łatwiejszy dostęp do tego lokalu, bez konieczności przechodzenia przez budynek główny. Montaż domofonu ułatwił także dostęp pogotowia, lekarza czy pielęgniarki do lokalu nr (...), w którym zamieszkuje E. G., która leczy się onkologicznie.

***Dowód: zeznania świadka E. G. (k. 80-81 akt) , zeznania powódki k- 112 do 113 , schemat rozplanowania pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych w budynku przy ul. (...) w B. k- 117 , zdjęcie wejścia do posesji od strony wejścia od strony furtki k-120 , zeznania złożone za pozwaną przez członka zarządu B. P. (1) k- 114***

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był co do zasady bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości Sądu, a które to nie były kwestionowane przez żadną ze stron pod względem ich autentyczności jak i prawdziwości zawartych w nich informacji.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły także zeznania świadka E. G. oraz B. P. (2) albowiem były jasne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Co do zasady sąd dał wiarę zeznaniom powódki , z wyjątkiem twierdzeń ,że nie pozostawała w konflikcie z właścicielką lokalu nr (...) , nie wiedziała ,że z powodu zamkniętych drzwi nie może się dostać do niej pogotowie , lekarz i pielęgniarka . Zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami E. G. oraz B. P. (2) . Poza tym są nielogiczne . Powódka ma wiedzę ,że zamykanie drzwi na podwórze na klucz w godzinach od 22.00 do 7.00 uniemożliwia w tym czasie dojście do lokalu nr (...) przez kogokolwiek kto nie ma klucza np. ratowników medycznych . Powódka sama choruje i wzywała służby medyczne powinna więc była mieć świadomość ,że podeszła wiekiem sąsiadka , mieszkająca samotnie , może potrzebować pomocy w godzinach nocnych . Pogotowie jakie przyjeżdżało do powódki miało do pokonania jedynie drzwi główne otwierane domofonem , gdyż drzwi na podwórze są usytuowane za wejściem do lokalu nr (...) a nie przed nim . Natomiast , aby dostać się do lokalu nr (...) należało otworzyć kluczem kolejne drzwi co uniemożliwiało dotarcie pomocy . Konsekwencją takiego stanu rzeczy było wystąpienie przez E. G. o podjęcie zaskarżonej uchwały . Domofon w furtce nie tylko załatwiał kwestię dostępu do lokalu służbom medycznym , ale też nie narażał sąsiadów na konflikt z powódką , która uważała ,że konieczne jest zamykanie drzwi na podwórze.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka H. K. (2) dając wiarę twierdzeniom powódki ,że początkowo głosowała ona za uchwałą a potem zmieniła zamiar i zagłosowała przeciwko uchwale . H. K. (1) ma ponad osiemdziesiąt lat , trudności z samodzielnym poruszaniem się . Dwukrotne próby odebrania od niej zeznań na piśmie nie powiodły się . W zasadzie odmówiła złożenia zeznań , ale biorąc pod uwagę podeszły wiek świadka ,jej stan zdrowia , okoliczność zagrożenia epidemiologicznego w przypadku wezwania świadka do stawienia się w sądzie , zaniechano nałożenia na świadka grzywny uznając ,że odmowa złożenia zeznań była usprawiedliwiona .

***Sąd ustalił, co następuje:***

Powództwo w przedmiotowej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się uchylecia uchwały nr 1/2020 z dnia 2020 roku w sprawie montażu domofonu analogowego podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B.. Wobec tak sformułowanego żądania pozwu stwierdzić należy, iż jego podstawę stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Stosownie do treści tego przepisu 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. Ustęp 2 tego przepisu stanowi, iż powództwo zaskarżające uchwałę wspólnoty może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na wstępie trzeba zaznaczyć, iż powódka terminowo wniosła pozew do sądu. Słusznie wskazuje się także, iż bieg terminu do zaskarżenia uchwały, określony w art. 25 ust. 2 bierze swój początek w przypadku uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów jak i mieszanym, nie od momentu, kiedy właściciel lokalu zaznajomił się z jej treścią, tylko od momentu powiadomienia go o treści uchwały. Innymi słowy nie chodzi o datę powzięcia przez właściciela lokalu wiedzy o treści uchwały, lecz o datę zawiadomienia go o jej treści (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 listopada 2020 r., sygn. akt V ACa 279/19, LEX nr 3109816). W związku z tym, iż pozwana poinformowała powódkę o podjęciu uchwały nr 1/2020, zawiadomieniem z dnia 5 października 2020 r., a powódka złożyła pozew w dniu 16 listopada 2020 r., należy stwierdzić, iż nie upłynął termin, o którym mowa w art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Przechodząc do przesłanek zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej należy wskazać, iż celem tej regulacji jest usunięcie uchwały z obrotu prawnego. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, jeśli wystąpi jedna z wymienionych przesłanek:

- 1) niezgodność z przepisami prawa;
- 2) niezgodność z umową właścicieli lokali;
- 3) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- 4) naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Powódka podnosiła, że uchwała nr 1/2020 stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki. Ponadto zarzuciła błędy proceduralne w głosowaniu nad uchwałą i brak po jej stronie świadomości głosowania przez członków wspólnoty nad przedmiotową uchwałą.

W doktrynie podnosi się, iż niezgodność z przepisami prawa dotyczy zarówno naruszenia podjętą uchwałą przepisów prawa materialnego, jak również wad związanych z jej podjęciem. Możliwe jest zatem podnoszenie zarzutów natury materialnej i formalnej. W tym drugim przypadku, jak podkreśla się w orzecznictwie, wyeliminowanie zaskarżonej uchwały będzie możliwe, jeżeli wady związane z jej podjęciem miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Oznacza to, że nawet obiektywne stwierdzenie uchybień w procedowaniu uchwały nie powoduje automatycznie konieczności jej uchylecia, jeżeli pozostają one bez wpływu na jej treść.

Natomiast 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 skarżącego dla niego niekorzystna, ewentualnie ma na celu jego pokrzywdzenie. 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. Należy podkreślić, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie

nieruchomości w należytym stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty w zakresie racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez skarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 250/19, LEX nr 3112836).

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów powódki w zakresie sprzeczności uchwały z obowiązującymi przepisami, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu powódki, Sąd zaznacza, że żadne z powyższych nie miało miejsca. W pierwszej kolejności Sąd podkreśla, że powódka nie wskazała w pozwie żadnych przepisów, zarówno prawa materialnego jak i proceduralnego, które skarżona uchwała miałyby naruszać. Nie sposób również zgodzić się z powódką, że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Zważyć należy, iż w uchwale nr 1/2020 wskazano, że koszty związane z montażem domofonu zostaną pokryte ze zgromadzonych środków remontowych pozwanej i rozliczone zgodnie z posiadanymi przez współwłaścicieli udziałami w części wspólnej nieruchomości. Koszt usługi określono w ofercie na kwotę 1.053 zł brutto. Przede wszystkim, zdaniem Sądu montaż domofonu w znaczący sposób ułatwił komunikację w budynku pozwanej wspólnoty. Do momentu zamontowania przedmiotowego urządzenia, dostęp do lokalu mieszkalnego nr (...) był utrudniony. Konieczne było przejście przez budynek główny i pokonanie 2 par drzwi oraz następnie części podwórza. Domofon, który został zamontowany przy furcie z boku budynku, umożliwia łatwiejszy dostęp do tego lokalu, bez konieczności przechodzenia przez budynek główny. Montaż domofonu ułatwił także dostęp pogotowia, lekarza czy pielęgniarki do lokalu nr (...), w którym zamieszkuje E. G., która jest osobą w podeszłym wieku (70 lat), a także leczy się onkologicznie. Wręcz jako nadużycie prawa należało potraktować postawę powódki, dla której ważniejsze było zapobieżenie przemieszczaniu się korytarzem działkowiczów i obawy przed zniszczeniem korytarza niż zdrowie i życie innego członka wspólnoty.

Co więcej, montaż domofonu ograniczył ilość osób przemieszczających się korytarzem w budynku głównym, co jest zgodne z wolą powódki i likwiduje przyczynę ewentualnego konfliktu i zagrożenia dla właścicielki lokalu nr (...). Powódka zamykając drzwi na podwórze nie spowoduje braku możliwości dotarcia służb medycznych do lokalu nr (...).

W ocenie, Sądu również kwota przeznaczona na wykonanie usługi nie była zawyżona. Nie uszło uwadze Sądu, że za podjęciem przedmiotowej uchwały zagłosowała większość członków wspólnoty, co także uzasadnia fakt, że mieszkańcy potrzebowali przedmiotowej inwestycji, była ona przez nich pożądana i jednocześnie godzili się na pokrycie jej kosztów z funduszu remontowego pozwanej. Sąd zwraca uwagę, iż powódka nie wskazała jaki jej interes, został naruszony podjęciem skarżonej uchwały. W ocenie Sądu, w istocie niepodjęcie uchwały naruszało interes właścicielki lokalu nr (...), która z uwagi na specyfikę budynku pozwanej wspólnoty, miała utrudniony dostęp do swojego lokalu mieszkalnego.

W dalszej części Sąd odniesie się do zarzutów formalnych podniesionych przez powódkę.

Po pierwsze, brak jest podstaw do uznawania wadliwości uchwały pod względem proceduralnym, gdyż uchwała ta podjęta została większością głosów, oddanych w trybie indywidualnego zbierania, tj. w myśl art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stosownie do treści tych przepisów uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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 przedmiotowej sprawie głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą zagłosowały następujący członkowie wspólnoty: B. i B. P. (1) (34,11 udziału), H. K. (1) (18,92 udziału), M. B. (2) (29,71 udziału), M. B. (1) (23,91 udziału) oraz E. G. (23,89 udziału). Łącznie udziały członków wspólnoty głosujących za podjęciem

uchwały wynosiły 130,54/204,13. Przeciwko podjęciu uchwały zagłosowała jedynie powódka ze swego udziału 22,19 oraz z udziału co do którego wykonuje czynności zwykłego zarządu (22,19 udziału), razem 44,38 zł. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że w zdecydowanej większości członkowie wspólnoty opowiedzieli się za wyrażeniem zgody na montaż domofonu analogowego.

Po drugie, nawet gdyby uznać za uzasadnione twierdzenia powódki, co do cofnięcia zgody na podjęcie przedmiotowej uchwały przez H. K. (1) i przyjęciu, że głosowała ona przeciw (choć powódka nie przedstawiła żadnego dowodu na potwierdzenie tego faktu), to wynik głosowania nie miałby znaczenia dla ostatecznej decyzji w przedmiocie uchwały. Stosunek głosów wynosił by wówczas 111,62 udziałów „za” do 63,30 udziałów „przeciw” (22,19 x 2 + 18,92).

Po trzecie, odnosząc się do zarzutu braku wyrażenia zgody na podjęcie uchwały przez wszystkich mieszkańców, Sąd zwraca uwagę na pogląd zaprezentowany w orzecznictwie zgodnie, z którym brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej byciu prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali. Przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 u.w.l. decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 297/19, LEX nr 2923440). W przedmiotowej sprawie po zebraniu głosów od B. i B. P. (1) (34,11 udziału), M. B. (2) (29,71 udziału), M. B. (1) (23,91 udziału) oraz E. G. (23,89 udziału), czyli osób co do których powódka nie podnosiła zarzutów wadliwego głosowania, doszło do zebrania ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 111,62/204,13 i można było przerwać procedurę zbierania głosów.

Nie sposób też zgodzić się z zarzutami powódki podniesionymi w sprzeciwie odnośnie tego, że dla sprawy ma znaczenie iż furka, na której został zamontowany domofon nie jest własnością pozwanej, ale Miasta B. Sąd podziela w tym zakresie orzecznictwo zgodnie, z którym przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które "nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali". Nie chodzi tu przy tym o "użytek" w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku czy gruntu, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie "użytku" w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 grudnia 2016 r., sygn. akt I ACa 523/16, LEX nr 2250005). Sąd nie miał wątpliwości, iż furka umożliwiająca dostęp do budynku pozwanej należy do nieruchomości wspólnej i montaż domofonu przy tej furcie nie wykraczał poza uprawnienia wspólnoty.

W zakresie zarzutu powódki co do braku poinformowania jej o terminie zbierania głosów, należy wskazać, że fakt oddania głosu przeciwko uchwale i złożenie sprzeciwu przez powódkę potwierdza jednoznacznie, że miała świadomość głosowania w sprawie uchwały nr 1/2020. Co więcej, skorzystała z przysługującego jej prawa do złożenia sprzeciwu. Twierdzenia powódki co do braku wiedzy o głosowaniu w sprawie przedmiotowej uchwały stoją w sprzeczności, nie tylko z podejmowanymi przez nią czynnościami, ale także z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Nie mogło ująć uwadze Sądu, że montaż domofonu analogowego, którego dotyczyła skarżona uchwała został wykonany. W świetle zasad logicznego myślenia, a także zasad doświadczenia życiowego, uchylenie zaskarżonej uchwały nie spełni swojej roli, gdyż domofon zamontowano.

Sąd podziela także pogląd zaprezentowany w orzecznictwie, iż dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości - ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 211/20, LEX nr 3115646).

Mając na względzie podjęcie zaskarżonej uchwały większością głosów mieszkańców wspólnoty, brak spełnienia przesłanek uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz interes wspólnoty mieszkaniowej, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. a contrario oddalił powództwo (pkt 1 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono z uwzględnieniem wyniku sprawy, którą pozwana wygrała w całości. Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty poniesione przez pozwaną złożyły się: kwota 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wobec powyższego Sąd w pkt 2 wyroku zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem strony pozwanej na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

SSO Joanna Wołoszyk

## ZARZĄDZENIE

Po złożeniu wniosku o uzasadnienie – odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron

Na podstawie art. 15zszs ( 9 ) ust 2 zdanie 1 ustawy z dnia 2 marca 2020r o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych ( Dz U poza (...) z późn zmianami ) w brzemieniu nadanym przez art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. (Dz.U.2021.1090) zmieniającej nin. ustawę z dniem 3 lipca 2021 r. dokonać doręczenia zarządzenia za pośrednictwem Portalu Informacyjnego ( poprzez zamieszczenie w PI )

W piśmie przewodnim należy zamieścić następujące pouczenie „ Niniejsze doręczenie następuje w trybie art. Art. 15zszs ( 9 ) ust 2 zdanie 1 ustawy z dnia 2 marca 2020r o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych ( Dz U poza (...) z późn zmianami ) w brzemieniu nadanym przez art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. (Dz.U.2021.1090) zmieniającej nin. ustawę z dniem 3 lipca 2021 r. i wywołuje skutki procesowe określone w przepisach Kodeksu Postępowania Cywilnego zgodnie z Art. 15zszs ( 9 ) ust 4 ustawy z dnia 2 marca 2020r ( skutek doręczenia ) „