

## UZASADNIENIE

Powód G. R., w pozwie z dnia **29 listopada 2017 roku** wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nr (...), (...), (...), (...) i (...), otrzymanych dnia 18 października 2017 roku, jako podjętych z naruszeniem prawa oraz interesów powoda.

Strona powodowa na uzasadnienie swego żądania wskazała, że uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa, gdyż: członkowie wspólnoty nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwał, nie został dopełniony obowiązek zawiadomienia powoda o terminie spornego zebrania wspólnoty za pośrednictwem wiadomości mail. Nadto powód uważa, że nieprawidłowo została podjęta uchwała nr (...), gdyż wstecznie wprowadza zmiany zarządu nieruchomością wspólną poprzez zmianę zaliczki na koszty wspólne obowiązującą od 1 kwietnia 2017 roku, co czyni iluzoryczną zasadę trwałości planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej oraz zasadę niezmienności praw i obowiązków członków Wspólnoty. Dodatkowo powód stanął na stanowisku, iż powinien być wyłączony od ponoszenia kosztów utrzymania tej części nieruchomości, z której nie korzysta wskutek usytuowania swego lokalu mieszkalnego. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą II C 1526/17.

/pozew - k. 3-4v./

Na skutek nie wniesienia przez pełnomocnika powoda opłaty od pozwu, dnia 19 grudnia 2017 roku zarządono o zwrot pozwu. Zarządzenie stało się prawomocne od dnia 11 stycznia 2018 roku, a sprawę zakreślono w repertorium.

/zarządzenie – k. 8/

Na skutek wniesienia przez powoda dnia **15 stycznia 2018 roku** wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych, zarządzeniem z dnia 17 stycznia 2018 roku sprawę ponownie zarejestrowano w sądzie pod sygn. II C 63/18.

/zarządzenie- k. 17/

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w odpowiedzi na pozew z dnia 12 lipca 2018 roku wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania wraz z opłatą skarbową w kwocie 1.817 złotych.

W uzasadnieniu, pozwana zaprzeczyła jakoby zawiadomienia o zebraniu zostały właścicielom nieprawidłowo doręczone, ponadto wszelkie dokumenty Wspólnoty dotyczące zebrania oraz dokumenty księgowe zostały zamieszczone na portalu (...), przez który można było także oddawać głosy, więc nie istniała okoliczność, iż właściciel nie miał możliwości zapoznania się z dokumentacją przed oddaniem głosu. Głosy nad zaskarżonymi uchwałami zbierano w trybie mieszanym, więc właściciele mieli także czas na przemyślenia dotyczące sposobu głosowania. Wskazano, że wspólnota nie czeka na wszystkie głosy, ale stwierdza podjęcie uchwały po uzyskaniu większości głosów, więc nie ma znaczenia podniesiona przez stronę powodową okoliczność, że powód nie oddał głosu, za przyjętymi w trybie mieszanym, uchwałami. Odnośnie uchwały nr (...) pozwana wskazała, iż mimo zarzutu powoda, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nie zostało to w żaden sposób wykazane. Nadto położenie lokalu powoda w bryle budynku, pozostaje bez wpływu na podjęcie zaskarżonych uchwał, a ponadto nie powoduje, że powód nie należy do Wspólnoty i jest wyłączony z opłat na rzecz zarządu nieruchomością. Pozwana wskazała, że powód posiada zadłużenie w pozwanej Wspólnocie z tytułu kosztów zarządu nieruchomością na kwotę 128 tysięcy złotych (nie płaci kosztów zarządu ani mediów od ponad 5 lat).

/odpowiedź na pozew - k. 55-59/

Na rozprawie w dniu 4 lutego 2019 roku strona powodowa złożyła pismo, w którym wniosła jako alternatywną podstawę prawną żądania pozwu art. 189k.p.c. i wniosła o ustalenie nieistnienia wszystkich wyżej wskazanych uchwał z tego względu, że nie zostały one podjęte – wskutek braku wymaganej większości głosów do ich podjęcia.

Strona powodowa podniosła, iż brak jest w dokumentach kart do głosowania Pana W. T., (posiadającego 10.288 udziałów), Pani E. S. (posiadającej 7.031 udziałów) czy Pani I. P. (posiadającej 15.981 udziałów). Dodatkowo karta do głosowania Państwa M. i M. Ł. (posiadających 6.033 udziałów) nie została opatrzona wymaganym podpisem, nie może tym samym zostać uznana za ważny głos. Na uwagę, zdaniem strony powodowej, zasługuje również fakt, że Pan D. M. głosował przeciw uchwale numer (...), co nie znalazło jednak odzwierciedlenia w wynikach głosowania.

/pismo – k. 152-152v.; protokół – 156-157 e-protokół 00:07:32/

W odpowiedzi, pozwana wniosła o oddalenie powództwa także w wersji rozszerzonej.

/pismo - k. 163/

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

G. R. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W lokalu mieszkają zwykle jego rodzice i siostra, ale bywa że nikt tam nie zamieszkuje.

/bezsporne; zeznania powoda – k. 195 e-protokół (...):20:55-01:33:06/

Powód rzadko przebywa w mieszkaniu przy ul. (...) w Ł.. Przy lokalu powód posiada furtkę, na której znajduje się skrzynka pocztowa.

/zeznania świadka G. P. – k. 194v. e-protokół (...):02:26-01:07:54/

Na mocy uchwały nr 2/20012 Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy L. 20 w Ł., stanowią B. O., A. T. i W. M..

/uchwała – k. 63/

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w Ł. z dnia 23 marca 2013 roku wyrażono zgodę na prowadzenie korespondencji (zaproszenia na zebrania, informacje, wezwania) poprzez pisma do skrzynki pocztowej lub wysyłania listem zwykłym na podany adres korespondencyjny lub mailem.

Uchwała w swej treści zakładała:

§1 - O treści uchwał, które zostały podjęte z udziałem głosów zbieranych indywidualnie właściciele poszczególnych lokali będą powiadamiani drogą mailową pod wskazany przez właściciela adres e-mail oraz poprzez umieszczenie pisma informacyjnego w skrzynce pocztowej odpowiadającej numerowi danego lokalu, lub wysłanie go listem zwykłym w inne miejsce wskazane na piśmie przez danego właściciela jako adres dla doręczeń, z jednoczesnym odnotowaniem tego faktu przez administratora na liście powiadomień oraz wywieszeniem tego pisma na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej na okres 14 dni, z zaznaczeniem w treści pisma daty wywieszenia informacji oraz wskazaniem, iż powiadomienie to staje się skuteczne z upływem 14-ego dnia od daty jego wywieszenia. Powiadomienie uważa się za skutecznie dokonane po upływie 14 dni od daty wywieszenia pisma informacyjnego na tablicy ogłoszeń.

§2 - Zawiadomienia o zebraniu właścicieli będą dokonywane poprzez umieszczenie pisma informacyjnego w skrzynce pocztowej, odpowiadającej numerowi danego lokalu, drogą mailową pod wskazany przez właściciela adres e-mail lub poprzez wysłanie go listem zwykłym w inne miejsce wskazane na piśmie przez danego właściciela jako adres dla doręczeń, z jednoczesnym odnotowaniem tego faktu przez administratora na liście powiadomień oraz wywieszeniem tego pisma na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej na okres co najmniej 5 dni, z zaznaczeniem w treści

pisma daty wywieszenia informacji oraz wskazaniem, iż powiadomienie to staje się skuteczne z upływem 5-ego dnia od daty jego wywieszenia. Powiadomienie uważa się za skutecznie dokonane po upływie 5 dni od daty wywieszenia pisma informacyjnego na tablicy ogłoszeń.

§3 - Inne niż wymienione w § 1 i 2 zawiadomienia i ogłoszenia będą dokonywane poprzez wysłanie drogą mailową na wskazany przez właściciela adres e-mail oraz wywieszenie pisma informacyjnego na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej na okres co najmniej 5 dni.

Powód był informowany o treści tej uchwały.

/uchwała – k. 65; informacja dla powoda - k. 67/

W połowie marca 2017 roku administrator pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przygotował i wysłał do wszystkich członków wspólnoty zawiadomienia o zebraniu właścicieli, które miało odbyć się dnia 22 marca 2017 roku. Zawiadomienie zawierało porządek obrad przewidujący głosowanie nad spornymi uchwałami oraz ich wykaz, a nadto zawierał sprawozdanie finansowe i rozliczenie za rok 2016, projekt planu gospodarczego na rok 2017, regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody we Wspólnocie a także powiadomienie o źródłach informacji dotyczących Wspólnoty (...) itp.) oraz wzory pełnomocnictw do udziału w zebraniach. Zawiadomienia te właściciele otrzymywali zgodnie z deklaracjami - na skrzynki mailowe lub pocztowe tradycyjne, a nadto zawiadomienia te wisiały w gablocie na tablicy ogłoszeń oraz widniały na stronie internetowej – w (...) (...). Przed każdym spotkaniem, każdy właściciel otrzymuje ten sam komplet dokumentów. Powód otrzymywał korespondencję od administratora Wspólnoty do skrzynki pocztowej tradycyjnej (na furtce) oraz na podany przez siebie adres mail: (...) Informację o zebraniu Wspólnoty zaplanowanym na dzień 22 marca 2017 roku G. R. otrzymał pod pozwanej dnia 9 marca 2017 roku o godzinie 11:58 i 41 sekund. Powód używa obecnie drugiego adresu: (...) ale nie podawał informacji o nim Zarządowi Wspólnoty.

/projekt zawiadomienia – k. 84-85; zawiadomienie – k. 86-93; zeznania świadka J. G. – k. 156v. e-protokół 00:13:22 – 00:34:10; lista zawiadomień o zebraniu Wspólnoty pocztą elektroniczną – k. 168-169; zeznania świadka M. N. (1) – k. 193 e-protokół (...):14:00-00:19:21; zeznania świadka M. N. (2) – k. 193v. e-protokół (...):26:23-00:36:11; zeznania świadka W. T. – k. 194 e-protokół (...):37:12-00:48:14; zeznania świadka I. P. – k. 194-194v. e-protokół (...):49:00-00:59:40; zeznania świadka G. P. – k. 194v. e-protokół 01:02:26-01:07:54; zeznania powoda – k. 195 e-protokół 01:20:55-01:33:06; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, B. O. – k. 195v.-196v. e-protokół 01:34:50-02:00:13/

W dniu 22 marca 2017 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.. Z protokołu zebrania wynika, że przy otwarciu spotkania poinformowano obecnych, iż nie ma kworum i uchwały będą podejmowane w trybie mieszanym (na zebraniu, poprzez wiadomości mail lub w biurze Zarządu). I tak w powyższym trybie głosowano m.in. nad uchwałami nr (...) – w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za okres 01.01.2016-31.12.2016 i przyjęcia sprawozdania finansowego; (...) – w sprawie dokonania podziału wyniku zarządu nieruchomością wspólną za rok 2016, (...) – w sprawie dokonania podziału wyniku funduszu remontowego za rok 2016, (...) – w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2017 i wynikającą z niego zaliczkę na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m<sup>2</sup> jako obowiązującą od dnia 01.04.2017 r. do czasu podjęcia kolejnej uchwały w tej sprawie; (...) – w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej.

/bezsporne; protokół – k. 83; informacja – k. 67-68; zeznania świadka J. G. – k. 156v. e-protokół (...):13:22 – 00:34:10; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, B. O. – k. 195v.-196v. e-protokół (...):34:50-02:00:13/

Krótko po głosowaniu na zebraniu, w maju 2017 roku właściciele zostali poproszeni przez administratora Wspólnoty o powtórne oddanie głosów na uchwały przedstawione na zebraniu w dniu 22 marca 2017 roku, gdyż karty na których

oddali głosy uległy zniszczeniu – omyłkowo umieszczono je w niszczarce. Karty do głosowania w trybie mieszanym umieszczano w wiadomościach mail oraz skrzynkach pocztowych właścicieli lokali około 21 lipca 2017 roku.

/zeznania świadka M. N. (1) – k. 193 e-protokół 00:14:00-00:19:21; zeznania świadka M. N. (2) – k. 193v. e-protokół 00:26:23-00:36:11; zeznania świadka W. T. – k. 194 e-protokół 00:37:12-00:48:14; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, B. O. – k. 195v.-196v. e-protokół 01:34:50-02:00:13; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, A. T. – k. 196v. e-protokół 02:01:42-02:04:44/

Właściciele E. i G. S., I. P. głosowali w sprawie spornych uchwał za pomocą elektronicznej (...) (...), oddając głosy za ich przyjęciem. /lista dotycząca sposobu głosowania – k. 167; oświadczenie – k. 190; zeznania świadka I. P. – k. 194-194v. e-protokół 00:49:00-00:59:40/

W. T., właściciel lokalu nr (...), otrzymał 21 lipca 2017 roku od administratora pozwanej, drogą elektroniczną, kartę do głosowania nad spornymi uchwałami. Z powodu awarii drukarki W. T. oddał swój głos ustnie, w obecności Zarządu Wspólnoty oraz administratora – J. G., z prośbą o odnotowanie głosów za przyjęciem wszystkich przedstawionych mu uchwał.

/oświadczenie z 14 lutego 2019 roku i załączniki – k. 175-177; zeznania świadka W. T. – k. 194 e-protokół 00:37:12-00:48:14; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, A. T. – k. 196v. e-protokół 02:01:42-02:04:44/

M. i M. N. (2), właściciele lokalu nr (...), wypełnili kartę do głosowania za pomocą poczty elektronicznej – z adresu: (...)

/wiadomość mail – k. 170-171; zeznania świadka M. N. (1) – k. 193 e-protokół (...):14:00-00:19:21; zeznania świadka M. N. (2) – k. 193v. e-protokół (...):26:23-00:36:11/

Po uzyskaniu wystarczającej liczby głosów zamknięto głosowanie i przedstawiono mieszkańcom jego wyniki – powód otrzymał powiadomienie dnia **18 października 2017 roku** na adres (...) Uchwały nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) zostały przyjęte w stosunku 53,52 % głosów „za” do 46,48 % - „przeciw”. Właściciel D. M. głosował przeciwko uchwale nr (...) chociaż w zawiadomieniu odnotowano jego głos jako pozytywny, ale mimo to uchwała nr (...) osiągnęła większość i została podjęta.

/wiadomość mail z zawiadomieniem o wynikach głosowania – k. 5-7; wydruk z głosowania nad uchwałami – k. 69-72v. i k. 151-151v.; karta do głosowania p. D. M. – k. 79; zeznania świadka J. G. – k. 156v. e-protokół (...):13:22 – 00:34:10/

Głosy „za” wszystkimi spornymi uchwałami oddali także właściciele: J. A. – dnia 13 marca 2018 roku, p. T. – dnia 12 marca 2018 roku oraz M. J. – dnia 8 marca 2018 roku, jednakże te karty do głosowania zostały uwzględnione jedynie przy liczeniu głosów nad uchwałą nr (...).

/karty do głosowania – k. 191; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, B. O. – k. 195v.-196v. e-protokół (...):34:50-02:00:13/

Pismem z dnia 23 kwietnia 2018 roku powód powiadomił pozwaną, że w należącej do niego skrzynce elektronicznej znalazł kartę do głosowania nad uchwałami i wysłał ją pocztą tradycyjną na adres Wspólnoty. Jednocześnie powód wskazał, że cofa swoją zgodę na otrzymywanie korespondencji mailowej, gdyż „w ogóle do niego nie dociera” i poprosił o przesyłanie mu wszelkiej korespondencji pocztą tradycyjną.

/pismo – k. 174/

Powód posiada wysokie zadłużenie względem wspólnoty, toczy się przeciwko niemu sprawa o zapłatę tych należności w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. Powód przestał pojawiać się na zebraniach po powstaniu zadłużenia.

/zeznania powoda – k. 195 e-protokół (...):20:55-01:33:06; zeznania, występującego w imieniu strony pozwanej członka zarządu, B. O. – k. 195v.-196v. e-protokół (...):34:50-02:00:13/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy w kopiach dokumentów w postaci zaskarżonych uchwał, protokołu głosowania oraz list głosowania, kart do głosowania, które nie były kwestionowane co do ich zgodności z oryginałami, a także w oparciu o inne uchwały, w tym uchwałę nr (...) a także obszernie zeznania świadków oraz zeznania stron.

Sąd nie dał wiary powodowi w zakresie jakim twierdził, iż nie korzysta już z podanego Wspólnocie adresu e-mail oraz, iż nie pamięta by wyrażał zgodę na taki sposób komunikacji, gdyż przeczą temu zgromadzone w sprawie dowody. Okoliczności nie korzystania z adresu (...), przeczy w szczególności dowód z wiadomości mail wydrukowanej z podanej wyżej poczty elektronicznej, w której powód otrzymał od pozwanej w dniu 18 października 2017 roku informację o podjęciu przez Wspólnotę zaskarżonych uchwał. Trudno bowiem przyjąć, iż powód drukowałby pocztę ze skrzynki, której jak twierdzi nie użytkuje. Nadto okoliczności braku zgody na taki sposób otrzymywania informacji od pozwanej, przeczy nie tylko znajdujący się w dokumentach Wspólnoty (wśród adresów skrzynki elektronicznej pozostałych właścicieli) ww. adres mail w związku z treścią podjętej przez Wspólnotę uchwały nr (...), przewidującej taki tryb komunikacji z właścicielami lokali, ale także pismo powoda złożone do Wspólnoty dnia 23 kwietnia 2018 roku, w którym cofa zgodę na korespondencję drogą elektroniczną. Oczywistym jest, iż gdyby taka droga komunikacji między powodem, a pozwaną nigdy nie istniała nie byłoby konieczności odwoływania zgody na taki jej rodzaj, a nadto pozwana nie znajdowała by się w posiadaniu adresu skrzynki elektronicznej powoda.

Wobec wyjaśnienia okoliczności dotyczących podjęcia zaskarżonych uchwał i liczby oraz procentu głosów oddanych za, Sąd pominął wniosek strony powodowej o przesłuchanie rodziców powoda J. i B. R. na okoliczność nie powiadomienia powoda o zebraniu wspólnoty jako, że okoliczności te nie miały istotnego wpływu na treść rozstrzygnięcia. Powód nie wskazywał na żadne okoliczności, w związku z którymi jego powiadomienie o zebraniu (na które przestał chodzić) miałyby jakikolwiek wpływ na ważność uchwał. Jak sam przyznał często jego mieszkanie stoi puste. Zgłoszenie tych wniosków przez pełnomocnika powoda, który zdawał sobie sprawę, że osoby te nie będą stawiać się na wezwanie i należy je przesłuchać w drodze pomocy sądowej, ocenić należy jako chęć przedłużenia postępowania. Powód, jest bowiem jako jedyny członek wspólnoty, z tą wspólnotą skonfliktowany od kilku już lat.

Sąd oddalił także wnioski o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości i opinii biegłego z zakresu gospodarowania nieruchomościami, uznając iż przeprowadzenie tych dowodów nie jest potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód nie zgłosił w pozwie zarzutów, które wymagałyby zasięgnięcia opinii specjalisty. Wnioski te zostały zgłoszone na poparcie twierdzeń żądania uchylenia uchwał, które z przyczyn podanych niżej podlega oddaleniu bez merytorycznego zbadania jego zasadności.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Roszczenia powoda podlegały oddaleniu.

Powód G. R., w pozwie z dnia 29 listopada 2017 roku wniósł o uchylenie uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., jako podjętych z naruszeniem prawa oraz interesów powoda, a nadto alternatywnie wniósł o ustalenie nieistnienia wszystkich wskazanych uchwał.

Odnosząc się do pierwszego z roszczeń powoda należy wskazać, że zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 85 poz. 388 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, powołując się na niezgodność uchwały z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo na naruszenie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie jego interesów w inny sposób.

Jak ustalono zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty w dniu 22 marca 2017 roku sposobem mieszanym i doręczone powodowi, w trybie uchwały nr 13/3/2013, dnia 18 października 2017 roku, a powództwo **wniesiono skutecznie**( po zwrocie pozwu) w dniu 15 stycznia 2018 roku, tj. po upływie 6 - tygodniowego terminu, a więc nieskutecznie. Z tych względów powództwo, w tym zakresie, podlegało oddaleniu.

Art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżenia uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały z mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06)

Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy (tak też wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. I ACa 1297/03)

Bieg 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej rozpoczyna się w dniu jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały zbieranej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeżeli uchwała była podjęta na zebraniu nie ma znaczenia, czy właściciel był w sposób prawidłowy powiadomiony o zebraniu wspólnoty ani czy w nim uczestniczył, jak również kiedy o uchwale takiej się dowiedział. Dla ustalenia, czy powództwo zostało wniesione w terminie istotne jest jedynie, czy w określonym terminie podjęta została uchwała. Od tego momentu biegnie bowiem termin do jej zaskarżenia dla wszystkich członków wspólnoty – zarówno tych obecnych jak i nie (por. wyrok SA w Gdańsku z 7 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt. V ACa 791/13).

Powództwo, w zakresie roszczenia alternatywnego nie było natomiast zasadne merytorycznie. Jak to wynika z powołanego wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06 aby móc skutecznie podważyć uchwałę powództwem innym niż o jej uchylenie, należy wskazać na bardzo poważne uchybienia – w procedowaniu nad uchwałą.

Strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, na uzasadnienie, iż uchwały nie zostały podjęte, podała m.in. brak wymaganego kworum, co nie znajduje jednak potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Kolejnym zarzutem jaki powód wskazał był brak w dokumentacji pozwanej kart do głosowania na spornym zebraniu właścicieli: W. T., E. S. i I. P., a także podniósł, że karta do głosowania M. i M. N. (2) nie została opatrzona wymaganym podpisem, a karta D. M. została błędnie odnotowana - głosował „przeciw” uchwale numer (...), podczas gdy odnotowano, iż głosował „za” jej podjęciem. Nadto powód podnosił, iż zawiadomienie o zgromadzeniu Wspólnoty odbyło się w sposób nieprawidłowy, w konsekwencji czego nie mógł się na nim stawić i zagłosować w przedmiocie uchwał. Strona powodowa stała dodatkowo na stanowisku, iż niedopuszczalne jest głosowanie jednocześnie na zebraniu, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów co wyklucza, iż głosy zostały oddane prawidłowo i osiągnięto kworum pozwalające na podjęcie uchwał.

Kolejno należy się odnieść do zarzutu nieprawidłowego powiadomienia o zebraniu. Zarzut okazał się być niezasadny.

Uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. w §2 stanowi, że „zawiadomienia o zebraniu właścicieli będą dokonywane poprzez umieszczenie pisma informacyjnego w skrzynce pocztowej, odpowiadającej numerowi

danego lokalu, drogą mailową pod wskazany przez właściciela adres e-mail lub poprzez wysłanie go listem zwykłym w inne miejsce wskazane na piśmie przez danego właściciela jako adres dla doręczeń, z jednoczesnym odnotowaniem tego faktu przez administratora na liście powiadomień oraz wywieszeniem tego pisma na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej na okres co najmniej 5 dni, z zaznaczeniem w treści pisma daty wywieszenia informacji oraz wskazaniem, iż powiadomienie to staje się skuteczne z upływem 5-ego dnia od daty jego wywieszenia.”

Jak wskazują dowody w sprawie, powód jak i duża część pozostałych właścicieli lokali na mocy § 2 uchwały nr (...), otrzymał powiadomienia o zebraniu z dnia 22 marca 2018 r. według swych deklaracji dotyczących sposobu tego powiadomienia. Powód wskazał jako swój adres do doręczeń korespondencji elektronicznej: (...) a okoliczność tą potwierdza lista nadań korespondencji z dnia 9 marca 2017 roku stworzona przez administratora Wspólnoty J. G.. Nadto świadkowie zgodnie wskazali, iż dokumentacja w postaci materiałów na zebranie była dla nich, jako właścicieli lokali, dostępna przed zebraniem, gdyż została ona dostarczona indywidualnie do skrzynek pocztowych każdego z lokatorów a ogłoszenie o zebraniu widniało na tablicy ogłoszeń budynku wspólnego, do którego miał także dostęp powód. Jak już wcześniej wskazano powód odbierał korespondencję mailową kierowaną do niego na podany administracji adres, pomimo, iż używa także innego adresu. Nie jest uprawnione twierdzenie że powód nie został poinformowany o zabraniu, jednak można domniemywać, iż powód celowo unikał zebrań z powodu rosnącego zadłużenia względem pozwanej Wspólnoty – na co wskazywały m.in. zeznania strony powodowej nadto jak wskazywali świadkowie oraz sam powód, G. R. rzadko przebywa w budynku co może oznaczać jedynie, iż jeżeli rzeczywiście nie zapoznał się z dokumentami dotyczącymi zebrania, to zrobił to ewentualnie z własnej winy – np. poprzez zaniechanie ich odbioru ze skrzynki pocztowej.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) w art. 23 ust. 1 stanowi, że 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.

Odnosząc się do stanowiska powoda, iż niedopuszczalne jest głosowanie jednocześnie na zebraniu, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów, należy podkreślić, że ustawodawca nie uregulował szczegółowo sposobu zbierania głosów. Określony w ustawie sposób głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów oznacza, że aby współwłaściciele mogli przystąpić do głosowania niezbędne jest aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się od głosu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 727/13). W każdym wypadku oddany głos należy traktować jako oświadczenie woli złożone w dowolny, ale możliwy do zidentyfikowania i sprawdzenia sposób. Wykładnia oświadczenia woli złożonego w powyższych przypadkach powinna być poddana regułom, o których mowa w art. 65 k.c. Według tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie zaś z tradycyjnym ujęciem nie podlegają wykładni oświadczenia jasne, niebudzące wątpliwości – zgodnie z zasadą clara non suntinterpretanda. Na gruncie komentowanego artykułu przyjmuje się także tzw. kombinowaną metodę wykładni. Za tą metodą opowiada się nie tylko doktryna prawa cywilnego, ale i judykatura (np. wyrok SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, LEX nr 274245). Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien (art. 65 § 1 k.c.)”.

Sąd podziela poglądy orzecznictwa, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania ustawy o własności lokali mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody.

Przepis art. 23 ustawy o własności lokali nie określa sposobu, w jaki ma się odbywać głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wyłącznie zarząd jest umocowany do podjęcia decyzji o przeprowadzeniu głosowania w formie indywidualnego zbierania głosów, jak też jest zobowiązany do jego zorganizowania, w tym w sposób umożliwiający zapoznanie się z projektem uchwały (przedstawienie projektu na piśmie) i zebrania głosów.

Zarzut niedopuszczalności głosowania za jakim opowiadał się powód nie znalazł więc w sprawie uzasadnienia.

Odnośnie samych nieprawidłowości dotyczących kart do głosowania należy wskazać, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, iż większość głosów została oddana na zebraniu, jednakże karty do głosowania uległy omyłkowemu zniszczeniu przez administratora pozwanej Wspólnoty i w lipcu 2017 roku poproszono właścicieli o powtórne oddanie głosów za spornymi uchwałami. Właściciele ujawniali swą wolę poprzez przesłanie do biura Zarządu Wspólnoty wypełnionych ręcznie kart do głosowania, przesłanie ich w wersji elektronicznej (p. N.), głosowanie elektroniczne (p. P., p. S.) a nawet bezpośrednie głosowanie ustne (p. T.). Każde z tych oświadczeń woli było jednak, z omówionych wyżej powodów skuteczne i prawnie doniosłe.

Natomiast zarzut, że właściciel D. M. zagłosował przeciwko uchwale nr 6/2017 i nie została ona w rzeczywistości podjęta, również okazał się chybiony. Prawdą jest, że administrator Wspólnoty najprawdopodobniej omyłkowo wpisała, iż właściciel ten zagłosował za uchwałą nr 6/2017 ustalając, iż uchwała ta została podjęta w stosunku 53,52 % głosów za, nie mniej nie przesądza to jeszcze o ważności samej uchwały z matematycznego punktu widzenia. Uwzględniając bowiem głos D. M. jako głos „przeciwko” uchwale stanowiący 6499 udziałów w nieruchomości, otrzymujemy 185.324,00 udziałów „za” jej przyjęciem co stanowi nadal 51,70 % wszystkich udziałów Wspólnoty.

Wobec powyższego nie ulega zatem wątpliwości, że wszystkie zaskarżone uchwały podjęte zostały de facto w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz, że zarząd dostarczył właścicielom tak karty do głosowania jak i projekty uchwał.

Powoływany przez powoda wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 lutego 2018 roku, w sprawie V A Ca 338/17 dotyczy takiego stanu faktycznego, gdzie zarząd ustalił zasady głosowania za pomocą specjalnych kart do głosowania i to był warunek ważności głosów. W niniejszej sprawie nie znajdzie on zastosowania.

Wobec nie wykazania przez powoda znacznych i rażących uchybień przy podejmowaniu uchwał, powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), zasądzając na rzecz strony wygrywającej wynagrodzenie pełnomocnika z stawce podstawowej oraz opłatę od pełnomocnictwa.

Sąd nie uwzględnił żądania tegoż pełnomocnika o zasądzenie stawki od każdej z zaskarżonych uchwał (5 x360), dzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 25 czerwca 2009 w sprawie III CZP 40/09, zgodnie z którym wynagrodzenie pełnomocnika ustala się w stawce podstawowej niezależnie od ilości zaskarżonych uchwał.