

Sygn. akt I C 1625/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSR del. Piotr Jarmundowicz**

Protokolant : Piotr Wojnarowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa W. F. (1)

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w T.**

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki W. F. (1) na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w T. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 31.10.2012 r. powódka W. F. (1) domagała się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...)k, podjętej w dniu 18.09.2012 r. w sprawie wykonania monitoringu na terenie nieruchomości.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że jako właścicielka samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości oraz, że jej udział w części wspólnej wynosi 0,70 %. Dodała, że w nieruchomości znajduje się 124 lokali, które posiada 120 właścicieli. Opisała dalej, że w dniu 18.09.2012 r. brała udział w zebraniu wspólnoty, na którym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wykonania systemu monitoringu. Z informacji otrzymanej od administratora z dnia 20.09.2012 r., wynikało, że podjęta uchwała przewidywała, że wszelkie koszty związane z wykonaniem systemu monitoringu poniosą współwłaściciele z własnych środków finansowych. Limit budżetu na inwestycję wynosił 30 000 zł, z tym, że zapłata miała nastąpić ze zgromadzonych środków uzyskanych z indywidualnych wpłat współwłaścicieli.

Powódka zażądała uchylenia uchwały, ponieważ zebranie członków wspólnoty, na którym ta uchwała została podjęta, odbyło się w warunkach uniemożliwiających prawidłowe przeprowadzenie zebrania. Jej zdaniem ograniczona była możliwość zabierania głosu i w konsekwencji prawidłowego głosowania nad uchwałami. Opisała, że zebranie to zostało zwołane na godzinę 18.30 na wolnym powietrzu przy piaskownicy na terenie nieruchomości wspólnoty. O godz. 19.00 było już ciemno i w niektórych miejscach paliły się latarnie. Warunki te sprawiły, że wszystko odbywało się w trybie przyspieszonym, a głosy za lub przeciw nie były liczone według mandatów, lecz zbierano je poprzez podpisy już przy świetle latarni. Powódka podniosła, że ma słaby wzrok i nie wiedziała gdzie ma złożyć podpis i pod jaką uchwałą. W podobnej sytuacji znalazło się wielu członków wspólnoty, zwłaszcza tych w podeszłym wieku. Powódka wskazała dalej, że z informacji administratora wynikało, że uchwała została podjęta przez 76 właścicieli uczestniczących w zebraniu, tymczasem ani ona ani uczestniczący w zebraniu jej mąż A. F., nie złożyli żadnego podpisu. Powódka w związku z tym powzięła uzasadnione wątpliwości w jaki sposób liczone głosy obecnych członków wspólnoty i w jaki sposób wyliczone

ich udziały, gdyż taka informacja nie została na zebraniu przedstawiona. Nie bez znaczenia był także fakt, że zgodnie z treścią zawiadomienia o zebraniu, mogła ona w ciągu 14 dni przed planowanym zebraniem zgłosić zmiany do porządku obrad i uchwał z zachowaniem formy pisemnej. W dniu 03.09.2012 r. takie propozycje zgłosiła drogą pocztową na adres administratora, wnosząc jednocześnie o zmianę miejsca przeprowadzenia zebrania. Mimo to, podczas zebrania o jej wniosku w ogóle nie było mowy, nie podjęto się także głosowania za ich przyjęciem lub odrzuceniem. Wyjaśniała, że na zebraniu podjęto 5 innych uchwał, jednak zdecydowała się zaskarżyć tylko uchwałę nr (...), gdyż jej treść dotyczyła jej osobiście. Zdaniem powódki, wydatek na system monitoringu był zbędny, poza tym przewidziana kwota 30 000 zł nie była wartością ostateczną, ponieważ nie obejmowała wydatków związanych z konserwacją i obsługą. Podkreśliła jeszcze, że znajdowanie się cały czas pod okiem kamery jest dla niej i dla jej bliskich mocno deprymujące. Dodała, że jej mieszkanie jest ubezpieczone, nadto ubezpieczone jest także mienie wspólne, w czym partycypuje ponosząc składki. Jej zdaniem przed podjęciem uchwały zarząd wspólnoty winien poinformować członków na piśmie, gdzie kamery będą umieszczone oraz przedstawić podmiot prowadzący ich obsługę.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 07.12.2012 r. strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w T. przy ul. (...) k domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu, powołując się na przepis art. 32 ustawy o własności lokali, wskazała, że w piśmie z dnia 14.08.2012 r. dokładnie określiła datę, godzinę i miejsce zebrania, dołączyła także porządek obrad oraz projekty uchwał, jakie miały zostać poddane pod głosowanie. Z uwagi na powyższe, nieprawdziwe są twierdzenia powódki, że nie miała ona możliwości zapoznania się z treścią uchwał. Pora oraz miejsce spotkania zostały ustalone w sposób jak najbardziej dogodny dla mieszkańców wspólnoty, poza tym nikt oprócz powódki nie zgłaszał obiekcji zarówno co do miejsca jak i terminu zebrania, nie zgłaszano także zastrzeżeń odnoszących się do przebiegu zebrania. W związku z zarzutem powódki dotyczącym sposobu zbierania głosów, pozwana wskazała, że powódka oddała na zebraniu głos przeciwko uchwale i podpis na liście głosowania jest zgodny z podpisem na liście obecności. Ponadto warunki głosowania na każdą z 5 uchwał poddanych pod głosowanie na zebraniu były identyczne.

Strona pozwana wskazała dalej, że obawy powódki dotyczące opłat związanych z dalszą eksploatacją systemu monitoringu, są niczym nieuzasadnione. Limit budżetu na tą inwestycję, zgodnie z treścią uchwały, wynosił 30 000 zł. Członkowie wspólnoty zostali poinformowani na zebraniu w dniu 19.07.2012 r. jak również podczas zebrania w dniu 31.07.2012 r., że system nie będzie obsługiwany przez żadną zewnętrzną firmę a jego działanie będzie polegać na zamknięciu urządzenia rejestrującego (posiadającego 3 letnią gwarancję producenta) w jednym pomieszczeniu i rejestracji obozu przez okres 3 dni. W związku z automatyczną obsługą członkowie wspólnoty nie będą zatem zobowiązani do ponoszenia żadnych innych dodatkowych kosztów. Nagrania z systemu monitoringu, o czym również poinformowano członków wspólnoty na zebraniu, miały być udostępniane tylko w celu ustalenia okoliczności powstania ewentualnych szkód. Pozwana wspólnota podkreśliła, że zaskarżona przez powódkę uchwała, została podjęta podczas prawidłowo zwołanego zebrania wspólnoty z dnia 18.09.2012 r. W głosowaniu nad nią brali udział wyłącznie właściciele lokali - spośród 76 osób obecnych za jej przyjęciem opowiedziały się 63 osoby, które reprezentowały 53,22 % udziałów w części wspólnej, natomiast jeden z nich wstrzymał się od głosu. Uchwała wyrażała wolę większości zatem nie było podstaw do uznania, że zaistniała którakolwiek z przesłanek opisanych w art. 25 ustawy o własności lokali warunkująca jej uchylenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka W. F. (1) w dniu 18.05.2012 r. zakupiła lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w T.o powierzchni 54,52 m² stając się jednocześnie członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości. Jej udział w nieruchomości wspólnej wynosił 0,70 %. W mieszkaniu tym zamieszkała córka powódki wraz z synem. Powódka przebywała tam sporadycznie w ramach odwiedzin córki oraz znajomych.

Od dnia 23.02.2011 r. wykonanie czynności administrowania nieruchomością powierzono A. G..

Dowód:

- umowa sprzedaży akt notarialny z dnia 18.05.2012 r. – k. 6 - 14,
- uchwała nr (...) – k. 27,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:27:06 do 00:42:20,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,

W dniu 19.07.2012 r. o godz. 18.30 na terenie wspólnoty, na parkingu obok placu zabaw, odbyło się zebranie wspólnoty. W zebraniu uczestniczyło 56 właścicieli mieszkań reprezentujących 44,81 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Administrator poinformowała zgromadzonych o projekcie wykonania systemu monitoringu oraz stacji zmiękczenia wody.

Na zebraniu przedstawiono ofertę firmy i omówiono działanie systemu ze wskazaniem punktów na osiedlu, gdzie zostaną zamontowane kamery w ilości 9 sztuk. Poinformowano, że rejestracja obrazu odbywać się będzie cyfrowo z zapisem na twardym dysku. Całość oferty (wykonanie instalacji, zaprogramowanie i szkolenie) oszacowano na kwotę 30 000 zł. Ofertę tą poddano pod głosowanie na zebraniu. Za wykonaniem monitoringu głosowało 55 właścicieli, 1 właściciel zagłosował przeciw. Poinformowano także, że zostaną sporządzone rachunki celem zgromadzenia środków finansowych na przedsięwzięcie. Zaproponowano, że właściciele uiszczą jednorazowo kwotę 242 zł lub w dwóch ratach po 121 zł. Po tym omówiono inne bieżące problemy wspólnoty.

Dowód:

- lista obecności – k. 29 - 31,
- protokół – k. 32,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:27:06 do 00:42:20,
- zeznania świadka R. Ż. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:50:17 do 01:04:45,
- zeznania świadka M. P. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:04:47 do 01:20:14,
- zeznania świadka M. S. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:41:31 do 00:50:15,
- zeznania świadka H. R. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:34:54 do 00:41:30,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej G. O. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. 01:53:23 do 02:16:54,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej J. W. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:16:54 do 02:25:08,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej P. W. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:25:09 do 02:31:40,

W dniu 31.07.2012 r. odbyło się kolejne zebranie na terenie wspólnoty mieszkaniowej. Na zebraniu uczestniczyło 60 osób reprezentujących 48,41 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W zebraniu uczestniczył przedstawiciel firmy (...), który omówił wcześniej złożoną ofertę na wykonanie systemu monitoringu na osiedlu. Po udzieleniu odpowiedzi na pytania mieszkańców, oraz omówieniu oferty przedstawionej przez jednego z mieszkańców osiedla (przekraczającej przyjęty przez wspólnotę limit 30 000 zł), przystąpiono do głosowania nad uchwałą. Za jej przyjęciem głosowało 51 właścicieli reprezentujących 42,07 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu głosowało 9 mieszkańców posiadających 6,34 % udziałów. Uchwały uzupełniono w drodze indywidualnego zbierania głosów, tak, że jeszcze 13 innych właścicieli mieszkań opowiedziało się za jej przyjęciem i 1 głosował przeciw. Łącznie oddano 74 głosy, w tym za przyjęciem głosowało 64 osoby, (53,26% udziałów) przeciw głosowało 10 właścicieli (7,06 %)

Dowód:

- protokół z dnia 31.07.2012 r. – k. 36,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:27:06 do 00:42:20,
- zeznania świadka R. Ż. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:50:17 do 01:04:45,
- zeznania świadka M. P. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:04:47 do 01:20:14,
- zeznania świadka M. S. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:41:31 do 00:50:15,
- zeznania świadka H. R. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:34:54 do 00:41:30,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej G. O. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. 01:53:23 do 02:16:54,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej J. W. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:16:54 do 02:25:08,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej P. W. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:25:09 do 02:31:40,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,

Z uwagi na niedotrzymanie przez zarządcę przy zwołaniu zebrania z dnia 31.07.2012 r. zastrzeżonego w statucie wspólnoty minimalnego 14 dniowego terminu dla zawiadomienia mieszkańców o terminie zebrania, powódka zaskarżyła uchwałę na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Zarząd wspólnoty zdecydował się w związku z tym zwołać kolejne zebranie m.in. w celu uchylecia zaskarżonej przez powódkę uchwały i przyjęcie jej na nowo.

W piśmie z dnia 14.08.2012 r. administrator wspólnoty mieszkaniowej poinformowała powódkę, że w dniu 18.09.2012 r. o godzinie 18:30 na terenie nieruchomości odbędzie się zebranie wspólnoty. Według podanego porządku obrad, zebranie miało pracować nad:

- uchycieniem uchwały nr (...) dotyczącej wykonania systemu monitoringu z powodu uchybienia związanego z nieskutecznym powiadomieniem współwłaścicieli o planowanym zebraniu,
- wykonaniem systemu monitoringu na terenie nieruchomości wspólnej,
- uzupełnieniem składu zarządu wspólnoty,
- zapisem zamiany w statucie wspólnoty dotyczącej terminu powiadamiania współwłaścicieli o planowanym zebraniu.

W piśmie wskazano, że wszelkie zmiany do porządku obrad, uchwał, propozycji osobowych na członka zarządu należy zgłaszać u administratora z zachowaniem formy pisemnej w terminie 14 dni przed planowanym zebraniem. Do pisma administrator załączyła projekt uchwały nr (...)w sprawie uchycienia uchwały, nr (...) w sprawie wykonania systemu monitoringu, nr (...)w sprawie odwołania członka zarządu.

W dniu 03.09.2012 r. powódka przesłała do administratora pismo, w którym wniosła o zmianę porządku obrad w pkt. 2 dotyczącego terminu powiadamiania członków wspólnoty o planowanym zebraniu poprzez jego uchycenie i zastąpienie go przedstawieniem nowego projektu statutu zgodnego techniką legislacyjną oraz z treścią ustawy o własności lokali. Zastrzegła, że projekt statutu powinien dopuszczać możliwość głosowania przez właścicieli tylko i wyłącznie wielkością udziałów a tym samym nie zawierać systemu mieszanego. Powódka domagała się także przeniesienia zebrania do budynku szkoły podstawowej lub sali innego budynku. W odpowiedzi z dnia 13.09.2012 r. administrator poinformował powódkę, że w porządku obrad został utrzymany pkt 2 w sprawie powiadomienia członków wspólnoty o zebraniu. Wskazano także, że jej propozycja rezygnacji z systemu mieszanego zbierania głosów, jako sprzeczna z treścią art. 23 i 31 ustawy o własności lokali, jest nie do przyjęcia. Administrator zwrócił się do

powódki, aby wskazała konkretne zagadnienia, jakie powinny w statucie się znaleźć. Na koniec wskazał też, że zebranie zwołano na terenie nieruchomości aby dotarcie właścicieli na zebranie było skuteczne.

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 14.08.2012 r. – k. 16,
- projekty uchwał – k. 38 - 40,
- pismo z dnia 31.08.2012 r. z dowodem nadania – k. 17, 42,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:27:06 do 00:42:20,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej G. O. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. 01:53:23 do 02:16:54,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej J. W. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:16:54 do 02:25:08,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej P. W. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:25:09 do 02:31:40,

Przed zebraniem powódka wrzuciła do skrzynek pocztowych mieszkańców pismo zachęcające do wzięcia udziału w zebraniu przewidzianego na 18.09.2012 r. Wskazała w nim, że wielu właścicieli, w tym ona, stwierdziło, że zarząd wybrany w 2011 r. oraz administrator narusza zasady prawidłowej gospodarki i nie wypełnia obowiązków opisanych w ustawie. Dodała, że statut podpisany jedynie przez 11 właścicieli, winien być opracowany zgodnie z technika legislacyjną.

W odpowiedzi w piśmie z dnia 18.09.2012 r. administrator A. G. szczegółowo odniosła się do treści pisma powódki zarzucając jej szereg przekłamań narażających ją na straty moralne.

Dowód:

- pismo z dnia 16.09.2012 r. – k. 43,
- pismo z dnia 18.09.2012 r. – k. 44 - 46,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00: 27:06 do 00:42:20,

W dniu 18.09.2012 r. o godz. 18.30 na terenie wspólnoty (na parkingu obok placu zabaw) otwarto zebranie wspólnoty. Warunki pogodowe były dobre, było wtedy jasno. Uczestniczyło w nim 76 osób posiadających łącznie 65,92 % udziałów, w tym powódka. Towarzyszyli jej mąż i córka. Na początku osoby uczestniczące podpisały się na liście obecności. Głosowanie odbywało się w ten sposób, że po omówieniu treści poszczególnych uchwał proszono głosujących za przyjęciem uchwał o podniesienie ręki a następnie puszczano w obieg dokument z treścią uchwały oraz listą do podpisania z odrębnymi miejscami dla podpisu „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujący się”. Podpisy pod listami do głosowania zbierali podczas zebrania osoby wyznaczone przez zarząd.

Na zebraniu jako pierwszą podjęto uchwałę w sprawie uchylecia uchwały nr (...)z dnia 31.07.2012 r. w sprawie zamontowania systemu monitoringu. Za jej uchyleciem głosowało 76 członków wspólnoty, nikt nie był przeciwny. Po tym pod głosowanie poddano uchwałę nr (...)w sprawie wykonania systemu monitoringu. Za jej przyjęciem głosowały 63 osoby posiadających 53,22 % udziałów, przeciw głosowało 12 członków posiadających 8,43 % udziałów. W obu głosowaniach powódka wzięła udział składając podpis na liście. Następnie powódka stwierdziła, że z powodu warunków panujących na zebraniu nie może dłużej w nim uczestniczyć i wraz z mężem i córką oddaliła się z miejsca zebrania. Potem na zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie odwołania członka zarządu i powołania

nowego orasz uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na zamianę zapisu w statucie wspólnoty mieszkaniowej dotyczącego terminu zawiadamiania członków wspólnoty o zebraniu. Podczas zebrania przegłosowano także, poza porządkiem obrad, uchwałę nr (...) w sprawie zamontowania okien połaciowych.

Podczas głosowania nikt nie był przymuszany do oddania głosu, zebranie przebiegło w sposób zorganizowany, każdy miał możliwość wypowiedzenia się. Kiedy zakończono zebranie panował lekki półmrok, lecz nie umożliwilo to oddania głosu przez złożenie podpisu.

Dowód:

- uchwała nr (...) z podpisami członków wspólnoty – k. 47 - 50,97-101,
- protokół z zebrania z dnia 18.09.2012 r. – k. – 51 - 53,
- lista obecności – k. 54 - 56,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00: 27:06 do 42:20,
- zeznania świadka J. W. (2) – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:05:58 do 00:13:28,
- zeznania świadka R. Ż. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:50:17 do 01:04:45,
- zeznania świadka W. F. (3) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00: 09:05 do 00:23:37,
- zeznania świadka H. D. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00: 23:39 do 00:34:53,
- zeznania świadka M. P. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:04:47 do 01:20:14,
- zeznania świadka M. S. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00: 41:31 do 00:50:15,
- zeznania świadka H. R. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 00:34:54 do 00:41:30,
- zeznania świadka M. W. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00:13:30 do 00:26:17,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej G. O. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. 01:53:23 do 02:16:54,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej J. W. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:16:54 do 02:25:08,
- zeznania członka zarządu strony pozwanej P. W. – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 02:25:09 do 02:31:40,

W piśmie z dnia 20.09.2012 r. administrator wspólnoty mieszkaniowej A. G.poinformowała członków, że w zebraniu zwołanym prawidłowo na dzień 18.09.2012 r. wzięło udział 76 osób. Wszystkie podjęte uchwały zapadły większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Opisała, że za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie wykonania systemu monitoringu głosowało 53,22 %, przeciw 12 właścicieli reprezentujących 8,43 %, od głosowanie wstrzymał się jeden właściciel z udziałem 1,43 % w części wspólnej. Uchwała została zatem podjęta i jest prawomocna.

Dowód:

- pismo z dnia 20.09.2012r. – k. 15,
- zeznania powódki W. F. (1) – e protokół z dnia 24.06.2013 r. od 01:20:16 do 01:53:20,
- zeznania świadka A. G. – e protokół z dnia 25.03.2013 r. od 00: 27:06 do 00:42:20,

Opisany wyżej stan faktyczny Sądu ustalił na podstawie niebudzących wątpliwości dokumentów przedłożonych przez strony, w szczególności umowy z dnia 18.05.2012 r. stanowiącej dowód na okoliczność nabycia przez powódkę mieszkania przy ul. (...) w T. a także wejścia w zakres członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Protokoły z zebrań wspólnoty, projekty uchwał, listy obecności oraz lista oddanych głosów a także korespondencja przedprocesowa stron stanowiły natomiast dowód na okoliczność sposobu zorganizowania zebrań członków wspólnoty, ich przebiegu, treści podjętych uchwał a także stanowisk stron w sporze.

Istotne w ustaleniu chronologii zdarzeń w sprawie były także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków J. W. (2), A. G., W. F. (3), H. D., H. R., M. S., R. Ż., M. P.. Relacjonowane przez nich okoliczności przebiegu zebrań wspólnoty z lipca i września 2012 r. wzajemnie się potwierdzały i uszczegóławiały, nadto były spójne i logiczne, stąd też Sąd w całości uznał je za wiarygodne. Okoliczności o których zeznawali świadkowie, podobnie jak zeznania członków zarządu pozwanej wspólnoty, znalazły także potwierdzenie w treści zgromadzonych w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Odnosząc się do zeznań świadka M. W. a także samej powódki W. F. (1), Sąd uwzględnił je tylko w zakresie, w jakim pokrywały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym a więc, samego faktu uczestniczenia w zebraniach i ich przedmiotu. Sąd natomiast odmówił im wiary, w zakresie twierdzeń, że na zebraniu dniu 18.09.2012 r. nie było warunków do przeprowadzenia głosowania oraz, że nie miały możliwości swobodnego wypowiedzenia się. Fakty te nie zostały bowiem potwierdzone w treści zeznań pozostałych świadków, uczestników zebrania. Świadkowie ci skazali, że nie mieli, mimo problemów ze wzrokiem, kłopotów z oddaniem głosu, nie odnotowali także zakłóceń w przebiegu zebrania, podkreślając, że kwestia monitoringu została przed głosowaniem omówiona.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka W. F. (1) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości wspólnej położonej w T. przy ul. (...)k w sprawie wykonania systemu monitoringu. Pozwana wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że powódka nie wykazała ustawowych przesłanek koniecznych dla uchylenia uchwały.

Materialno - prawną podstawę powództwa stanowił przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) Zgodnie z hipotezą 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. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z treści przewołanego przepisu wynika, że powódka wnosząc o uchylenie uchwały winna wykazać, że spełnione zostały zarówno wymogi proceduralne, jaki i wskazać na podstawy merytoryczne zaskarżenia, które wedle jej oceny miałyby stanowić podstawę uchylenia zaskarżonej uchwały.

Przed merytoryczną oceną żądania powódki, Sąd podkreśla, że każdemu członkowi wspólnoty, na podstawie cytowanego wyżej przepisu art. 25 u.o.w.l., przysługuje prawo zaskarżania uchwał podejmowanych przez jej członków. Uprawnienie to nie może być traktowane jako coś zasługującego na potępienie i doprowadzać do niewłaściwych i nieprzyjaznych relacji pomiędzy skarżącym a członkami zarządu czy też pozostałymi właścicielami mieszkań. Wobec treści tego przepisu, nie ma, zdaniem Sądu, ani prawnych ani tym bardziej zwyczajowych podstaw do krytykowania czy też pozbawienia właścicieli mieszkań danej wspólnoty prawa dochodzenia w drodze powództwa sądowego, uchylenia uchwał, podjętych w ich subiektywnym odczuciu niezgodnie z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania czy też z naruszeniem jego interesy. Ocena bowiem, czy w danym przypadku miało to miejsce, należy zawsze do Sądu. Podkreślić należy jeszcze, że sytuacja taka może dotyczyć każdego członka danej wspólnoty mieszkaniowej, w tym

członków jej zarządu, zatem nie sposób oceniać samego skarżenia uchwał czy też prezentowania poglądów sprzecznych z tymi zajętych przez większość, jako nagannego.

Odnosząc się do żądania powódki Sąd wskazuje, że nie powołała się ona wprost na żadną z opisanych w cytowanym przepisie przesłanek koniecznych dla uchylenia uchwały, zarzucała jednak, że podczas procesu jej przyjęcia doszło do szeregu nieprawidłowości. Jej zdaniem zebranie odbywało się w warunkach uniemożliwiających prawidłowe przeprowadzenie, ograniczających także możliwość zbierania głosów. Powódka miała wątpliwości w jaki sposób liczeni byli członkowie wspólnoty oraz ich udziały. Podkreśliła także, że przed planowanym zebraniem zgłosiła propozycje zmiany porządku obrad oraz miejsca zebrania, jednak zostało to całkowicie pominięte. Treść opisanych zarzutów nakierowana była, zdaniem Sadu, na naruszenie interesu właściciela lokalu.

Po zbadaniu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd stwierdził, że żądanie pozwu nie może zostać uwzględnione. Z dołączonego protokołu z zebrania wspólnoty z dnia 18.09.2013 r. a także z relacji przesłuchanych w sprawie świadków, którzy tak jak powódka w zebraniu tym brali udział, wynikało, że warunki, jakie wtedy panowały dały możliwość pełnego uczestnictwa w zebraniu. Świadkowie M. P., H. D., H. R., M. S. i R. Ż. nie mieli wątpliwości co do sposobu jego przeprowadzenia, przedmiotu dyskusji, nie zgłaszali oni także żadnych problemów z głosowaniem ani jego przebiegiem oraz z odczytaniem treści dokumentów. Świadkowie zaprzeczyli także, że uczestnicy zgłaszali problemy dotyczące niedogodności miejsca zebrania i czasu jego przeprowadzania i wbrew twierdzeniu powódki podkreślali, że z uwagi na obciążenie obowiązkami zawodowymi czy też rodzinnymi, inny czas i miejsce byłoby dla nich bardziej uciążliwe.

Sąd nie znalazł także w procesie przyjmowania uchwały żadnych uchybień proceduralnych. W sprawie potwierdzone zostało, że o zebraniu wspólnoty powódka została zawiadomiona listem poleconym na 14 dni przed jego organizacją, co zgodne było z brzmieniem obowiązującego wtedy statutu wspólnoty. Wraz z zawiadomieniem powódka otrzymała także plan obrad oraz projekty uchwał, jakie miały być głosowane. Sąd podkreśla w tym miejscu, że ze względu na przedmiot postępowania, tj. zaskarżenie przez powódkę jedynie uchwały nr (...), skoncentrował się tylko na procesie jej przyjęcia. Inne okoliczności, dotyczące nieprawidłowego, zdaniem powódki, sposobu zarządzania, czy też niewłaściwego sprawowania zarządu, nie mogły być przedmiotem postępowania. Okoliczności te podlegałyby ocenie jedynie w przypadku zaskarżenia uchwały dotyczącej np. udzielenia absolutorium czy też przyjęcia rocznego sprawozdania z zarządu – co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Powracając jednak do kwestii monitoringu, która to była przedmiotem skarżonej przez powódkę uchwały, to należy mieć na uwadze, że uczestnikom zebrania w dniu 18.09.2012 r. jak i zebrań wcześniejszych dano możliwość wysłuchania oferentów a także zadawania pytań i wyjaśnienia wątpliwości. Powódka, mimo, że w zebraniach tych brała udział, z żadnymi pytaniami nie wystąpiła. Zdaniem Sądu, nie może też czynić zarzutu, że nie wiedziała w jakich miejscach kamery monitorujące miały być umieszczone czy też jakie koszty przeznaczono na serwis oraz kto go będzie wykonywał, kiedy kwestie te były szczegółowo omawiane. Okoliczności te jednoznacznie wynikały z relacji świadków M. P., R. Ż. i A. G.. Trudno też przyjąć, że obecność kamer powoduje dyskomfort powódki z powodu ciągłej obserwacji, ponieważ na osiedlu przebywa ona sporadycznie w czasie odwiedzin córki i wnuka.

Powódka nie zdołała w przedmiotowym postępowaniu wykazać, że w istocie warunki panujące na zebraniu nie dały jej możliwości oddania głosu oraz, że nie wiedziała za jaką uchwałą głosuje. Jak sama przyznała podczas rozprawy w dniu 24.06.2013 r., swobodnie oddała głos za uchyleniem uchwały nr (...) oraz przeciw przyjęciu uchwały nr (...) w sprawie monitoringu. Jej podpisy widnieją także na kartach do głosowania. Okoliczność ta wynikała także z treści sporządzonego wtedy protokołu, w którym zapisano, że po oddaniu głosów w sprawie dwóch uchwał, powódka oddaliła się z miejsca zebrania. Ponadto, jak twierdzili świadkowie, do listy na której składane były podpisy głosujących, doczepiony był odrębny dokument z treścią uchwały. Powodowało to, że nie mogła ona nie wiedzieć za jaką uchwałą oddaje głos, tym bardziej, że było wtedy jasno. Już sama ta okoliczność jest wystarczająca dla uznania, że skarżona przez powódkę uchwała nie może zostać wyeliminowana.

Powódka nie zdołała także wykazać, że sposób przeprowadzenia głosowania czy też organizacji zebrania był niezgodny z postanowieniami umowy czy też sprzeczny z przepisami ustawy o własności lokali. Sąd nie miał wątpliwości,

że podczas zebrania w dniu 18.09.2012 r. obecność 76 osób reprezentujących 65,92 % udziałów w nieruchomości wspólnej powodowała quorum wystarczające dla skutecznego i prawidłowego podjęcia uchwał. Skoro więc w dniu 18.09.2012 r. za przyjęciem uchwały nr (...) głosowały 63 osoby reprezentujące 53,22 % udziałów, to przyjąć należy, że uchwała ta została podjęta skutecznie.

Nie zostało także wykazane przez powódkę, że uchwała naruszała zasady prawidłowego gospodarowania. Wszyscy świadkowie będący jednocześnie uprawnionymi do głosowania członkami wspólnoty twierdzili, że monitoring polepszył stan bezpieczeństwa na osiedlu i w krótkim okresie działania pomógł wyjaśnić okoliczności powstania kilku szkód majątkowych. Co więcej, nawet świadek W. F. (3), której głos okazał się być głosem wstrzymującym wskazała, że mimo zaistniałej pomyłki, w pełni popiera zamontowanie monitoringu na osiedlu.

Reasumując stwierdzić trzeba, że powódka nie wskazała na okoliczności faktyczne i prawne, które spowodować by mogły uznanie przez Sąd, że skarżona uchwała jest wadliwa.

W konsekwencji Sąd uznał powództwo za niezasadne, o czym orzeczono w pkt. I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przepis ten reguluje podstawową zasadę rozliczania kosztów procesu, która uzależniona jest od wyniku sprawy.

Mając na uwadze fakt, że niniejszy proces w całości wygrała strona pozwana Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zmianami) oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

Sąd nie znalazł podstaw do przyznania pełnomocnikowi strony pozwanej kosztów zastępstwa w potrójnej wysokości. Zgodnie z § 2 ust. 1 powołanego rozporządzenia, zasądzając opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, Sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. W przedmiotowej sprawie pełnomocnik sporządził jedno pismo procesowe (odpowieź na pozew) oraz uczestniczył w dwóch rozprawach, na których przesłuchano świadków (w większości z jego wniosku), zatem nakład jego pracy a także niski stopień zawichości sprawy, uzasadniał przyznanie kosztów tylko w minimalnej wysokości.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku.

Z/:

1) (...)

2)(...)

3) (...)