

Sygn. akt: I C 725/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 1 grudnia 2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) zł, w tym kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 725/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 lipca 2021 r. (wniesiony w dniu 15.07.2021 r.) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej F. B. (...) w O. powódka M. G. wniosła o :

- przywrócenie terminu do złożenia pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej Wspólnoty Mieszkaniowej F. B. (...) nr (...),

- uchylenie uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej F. B. (...)w O. w sprawie zawarcia umowy najmu części wspólnej tj. poddasza użytkowego z Gminą Miejską K..

Powódka wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a o przedmiotowej uchwale powódka powzięła informację w dniu 8 lipca 2021 r. Zaskarżonej uchwale powódka zarzuciła naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwała w ocenie powódki jest niezgodna z przepisami prawa ponieważ nakazuje właścicielowi nieruchomości zawarcie umowy najmu co do części nieruchomości, której powódka jest współwłaścicielem, a jej podjęcie zostało dokonane z naruszeniem zasad głosowania. Ponadto, uchwała narusza interesy powódki, poprzez nałożeni na nią obowiązku zawarcia umów najmu części nieruchomości będących jej współwłasnością. W ocenie powódki zmuszanie jej jako współwłaścicielki nieruchomości do zapłaty czynszu najmu powierzchni części wspólnych nieruchomości, prowadzi do absurdalnej sytuacji, w której powódka w pewnym sensie zawiera umowę sama z sobą płacąc samej sobie – jest jednocześnie wynajmującym i najemcą. Zarząd wspólnoty naruszył zasady głosowania celowo pomijając przy zbieraniu głosów współwłaścicieli lokali usługowych tylko po to, aby przegłosować krzywdzącą i naruszającą ich interesy uchwałę. Wskazała, że z czynszu za najem powierzchni wspólnej nieruchomości bądź w ogóle z zawierania umów, w celu umieszczenia szyldów reklamowych

winni być zwolnieni właściciele lokali usługowych, którzy prowadzą w nich swoją działalność gospodarczą. Ponadto, bezpodstawne jest doliczenie do czynszu 30% za umieszczenie podświetlanego szyldu reklamowego. Dodatkowo, wskazała że została pominięta jako współwłaściciel nieruchomości podczas podejmowania uchwały w sprawie wynajmu części wspólnej nieruchomości. Uchwała powoduje nierówne traktowanie współwłaścicieli, którzy posiadają lokale usługowe i prowadzą w nich osobiście działalność gospodarczą bezprawnie zmuszając ich do ponoszenia dodatkowych, zbędnych kosztów, na rzecz wspólnoty. (pozew k. 4-6).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w O. w odpowiedzi na pozew wniosła o:

- odrzucenie pozwu,

ewentualnie,

- w przypadku braku stwierdzenia przesłanek odrzucenia pozwu, oddalenie powództwa w całości, jako bezzasadnego,

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa prawnego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że nieprawdą jest, aby powódka o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 1 grudnia 2020 r. dowiedziała się dopiero z chwilą odebrania wezwania z dnia 28.06.2021 r. Dowiedziała się o niej w tym samym terminie co pozostali członkowie pozwanej, a mimo to nie zaskarżyła uchwały w ustawowym terminie, w związku z tym pozew powinien zostać odrzucony. Na wypadek, gdyby Sąd uznał, że powódka zaskarżyła uchwałę w terminie, to powództwo to jest bezzasadne. Przede wszystkim dlatego, że uchwała nr (...) z dnia 01.12.2020 r. odpowiada prawu i jest zgodna z art 12 ustawy o własności lokali. Umieszczenie przez powódkę szyldu na części wspólnej nieruchomości powoduje kolizję z uprawnieniami właścicielskimi pozostałych członków pozwanej i nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez innych współwłaścicieli. Właściciele w umowie mogą uregulować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie można odmówić im prawa do uregulowania kwestii finansowych za korzystanie z rzeczy. Uchwała ustalająca wysokość opłaty za 1m⁽²⁾ powierzchni reklamowej elewacji budynku ma charakter ogólny i abstrakcyjny w tym znaczeniu, że nie jest wymierzona wprost w konkretnego właściciela czy nie dotyczy konkretnego lokalu, lecz odnosi się do każdej osoby lub podmiotu, który zechce korzystać z elewacji. Z założenia traktuje wszystkich w sposób jednakowy.

(odpowiedź na pozew – k. 30-32)

Powódka pismem z dnia 04.10.2021 r. (data nadania: 05.10.2021 r.) dokonała sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w punkcie II pozwu i wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 01.12.2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej F. B. (...) w O. w sprawie najmu powierzchni wspólnej pod reklamy. Ponadto, wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty od pełnomocnictwa, według norm prawem przepisanych.

(pismo powódki – k.47-48).

Na rozprawie w dniu 31.05.2022 r. pełnomocnik pozwanej cofnął wniosek o odrzucenie pozwu.

(protokół rozprawy – k. 67)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa, Wspólnota) jest tak zwaną dużą wspólnotą. Powódka posiada udziały wielkości (...) w prawie własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd nieruchomością wspólną (...) Sp. z o.o.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej o numerze KW (...) – k. 14-17, wydruk z księgi wieczystej o numerze KW (...) – k. 18-19, akt notarialny repertorium A numer (...) dot. powierzenia zarządu nieruchomością - k. 34-3, bezsporne)

Powódka prowadzi działalność gospodarczą przy ul. (...) lok. U6 w O.. Powódka na elewacji budynku, w którym znajduje się jej lokal użytkowy umieściła podświetlony szyld reklamowy.

(dowód: wydruk (...) dot. powódki – k. 12, zeznania powódki – k. 68)

Wspólnota Mieszkaniowa dwukrotnie przeprowadzała głosowanie nad uchwałą w przedmiocie umieszczenia reklam na częściach wspólnych nieruchomości. Treść uchwały z dnia 23.07.2020 r. oraz z dnia 01.12.2020 r. jest tożsama – jest to ten sam dokument. Na dokumencie uchwały nr (...) została zmieniona data poprzez przekreślenie pierwotnej daty 23.07.2020 r. i umieszczenie daty 01.12.2020 r.

Zaskarżona uchwała w § 1 przewidywała, że właściciele lokali mieszkalnych i usługowych wyrażają zgodę na odpłatne umieszczanie szyldów reklamowych w częściach wspólnych budynków oraz na terenie zewnętrznym Wspólnoty przy ul. (...) w O.. Zgodnie z § 2 uchwały wymogiem umieszczenia reklam na częściach wspólnych jest:

- złożenie pisemnego podania wraz z dokładnym określeniem rozmiarów, miejsca usytuowania reklamy, sposobu jej umocowania i uproszczonego projektu (szkicu, koncepcji, kolorystyki) do zarządu wspólnoty,

- zgłoszenie montażu reklamy do właściwego organu architektoniczno-budowlanego oraz spełnienia wymogów określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania oraz w przepisach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,

- podpisanie i wywiązanie się z warunków umowy najmu powierzchni na reklamę z Zarządem Wspólnoty.

W § 3 uchwały wspólnota ustaliła cennik najmu powierzchni w częściach wspólnych wg poniższych stawek:

1. w przypadku podpisanej umowy najmu:

a) 50 zł /netto/miesięcznie w przypadku nośników zajmujących powierzchnię do 1m²,

b) + 33 zł/netto/m²/ miesięcznie za dodatkową powierzchnię ponad 1m²,

c) + 30 % ceny wskazanej w punktach 3.1. a i b w przypadku szyldów i reklam podświetlanych.

2. w przypadku braku aktualnej umowy najem powierzchni: 200% ceny wyliczonej na podstawie cennika z punktu 1. abc.

3. wspólnota zastrzega sobie prawo do aktualizacji cennika najmu raz do roku w drodze uchwały właścicieli lokali lub w przypadku braku takiej uchwały upoważnia Zarząd do waloryzacji raz w roku cen na podstawie wskaźników inflacji podanych przez GUS.

Zgodnie z § 4 uchwała miała wejść w życie w momencie jej przegłosowania. W § 5 uchwały wskazano, że w przypadku powierzchni zajętych bezumownie przed wejściem niniejszej uchwały w życie administrator budynków zawiadomi właścicieli lokali, którzy umieścili szyldy reklamowe na częściach wspólnych budynku oraz na terenie zewnętrznym Wspólnoty wraz z wyznaczeniem terminu 7 dni roboczych na podpisanie umowy najmu bądź usunięcie reklam z powierzchni wraz z przywróceniem części wspólnych do ich pierwotnego stanu. Po przekroczeniu ww. terminu wspólnota zastrzegła sobie prawo do obciążenia właścicieli lokali tytułem bezumownego korzystania z powierzchni

bądź kosztem doprowadzenia zajmowanej dotąd przez nośnik powierzchni wspólnej do stanu pierwotnego (§ 6 uchwały). Uchwała w § 7 przewidywała, że w przypadku podświetlanych reklam – na właścicieli lokali i najemców powierzchni nakłada się obowiązek wygaszania podświetlenia w godzinach od północy do godziny 6:00 rano.

Projekt umowy stanowił załącznik do umowy (§ 8 uchwały). Zgodnie z § 9 uchwały do wykonania uchwały, akceptowania wniosków o najem, podpisywania i rozwiązywania umów najmu właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 8 oraz k. 73-85, zeznania M. F. – k. 69v)

Zbieranie głosów nad uchwałą nr 2/2020 z dnia 23.07.2020 r. odbywało się w sposób elektroniczny i w ten sposób w sprawie uchwały głosowało 106 na 242 właścicieli. Z czego za przyjęciem uchwały zagłosowało 53 osób o łącznej liczbie udziałów 25,11/100, wstrzymało się 7 osób o łącznej liczbie udziałów 2,64/100, a przeciw uchwale było 46 osób o łącznej liczbie 20,85/100. Uchwała z dnia 23.07.2020 r. nie uzyskała większości w związku z czym nie została podjęta.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 8 oraz k. 73-85)

Następnie, Zarząd wspólnoty podjął decyzję o kontynuacji głosowania w sprawie regulacji dotyczących szyldów reklamowych. Tym razem głosowanie odbyło się w drodze osobistego indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd przy wykorzystaniu formularza głosowania z głosami zebranymi w formie elektronicznej. W głosowaniu w takiej formie wzięło udział łącznie 86 właścicieli lokali, z czego 65 właścicieli nie głosowało nad uchwałą z dnia 23.07.2020 r., zaś 21 głosowało nad poprzednią uchwałą. Za przyjęciem uchwały z dnia 23.07.2020 r. na 86 właścicieli oddało 85 właścicieli co stanowiło 33,02/100 udziałów, zaś przeciwko był jeden właściciel którego udział wynosił 0,42/100.

Z osób, które głosowało nad poprzednią uchwałą 2 właścicieli głosowało w taki sam sposób jak poprzednio tj. oddając głosy „za” (poz. 136 i poz. 202 – k. 81 oraz k. 202), zaś 19 osób dokonało zmiany głosów oddanych w elektronicznym głosowaniu. Wśród właścicieli, którzy głosowali po raz pierwszy w sprawie uchwały 64 właścicieli o łącznej liczbie udziałów 23,79/100 było za przyjęciem uchwały, przeciwko 1 właściciel o liczbie udziałów 0,42/100, zaś wstrzymało się o właścicieli.

Wszyscy właściciele lokali którzy głosowali ponownie nad uchwałą i zmienili wcześniej oddany głos dokonali zmiany z głosów „przeciwko” i „wstrzymujących się” na głosy „za” przekreślając poprzedni głos i oddając nowy głos „za”. Posiadali oni łącznie udziałów 8,34/100 (19 właścicieli). Natomiast dwóch właścicieli, którzy zagłosowali w identyczny sposób jak poprzednio dysponowali 0,89/100 udziałami.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 8 oraz k. 73-85)

Pismem z dnia 15.04.2021 r. pozwana zawiadomiła swoich członków o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 01.12.2020 r. Powódce ww. pismo nie zostało doręczone.

(dowód: zawiadomienie o podjęciu uchwały z dnia 15.04.2021 r. wraz z zestawieniem przesyłek – k. 39-41, pismo z dnia 28.06.2021 r. – k. 11, zeznania świadka P. P. – k. 68, zeznania powódki – k. 68)

Powódka w dniu 08.07.2021 r. odebrała pismo z dnia 28.06.2021 r., z którego dowiedziała się o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 01.12.2020 r. W wyżej wskazanym piśmie powódka została wezwana do zawarcia z pozwaną umowy najmu powierzchni reklamowej.

(dowód: pismo z dnia 28.06.2021 r. – k. 11, wydruk z śledzenia przesyłek poczty polskiej wraz z kopertą – k. 9-10, zeznania powódki – k. 68)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem powódka wykazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza jej interes, natomiast pozwana nie udowodniła okoliczności przeciwniej.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o załączone do akt i niekwestionowane przez strony dokumenty oraz zeznania stron oraz świadka nie stwierdzając podstaw do podważenia ich wiarygodności.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powódce M. G., zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali, jej interes oraz zasady zbierania głosów.

Tym niemniej na wstępie, przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa, należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, posiada (...) udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.. Wobec tego przysługuje jej legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli ww. wspólnoty mieszkaniowej.

Dla porządku należy także wskazać, że w ocenie Sądu powódka dochowała również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała została, bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym powódka powzięła wiedzę w dniu 08.07.2021 r. gdy

otrzymała wezwanie do zawarcia umowy najmu powierzchni pod reklamę lub usunięcia umieszczonej na elewacji budynku (k. 9-11). Pozwana nie przedstawiła dowodu potwierdzającego to, że powódka o podjęciu uchwały została skutecznie zawiadomiona w terminie wcześniejszym. Świadek P. P. (2) na rozprawie w dniu 31.05.2022 r. zeznał „Ani wspólnota, ani ja jako administrator nie posiadamy żadnego dowodu, z którego mogło by wynikać kiedy powódka otrzymała zawiadomienie” (protokół rozprawy – k. 68). Natomiast pozew został złożony w dniu 15.07.2021 r. w Sądzie Okręgowym w O., a zatem z zachowaniem tego terminu.

Sporna pomiędzy stronami była kwestia zgodności treści zaskarżonej uchwały z przepisami prawa oraz prawidłowości przeprowadzenia procedury głosowania. Ponadto, strony odmiennie oceniały to, czy uchwała narusza interes powódki jako właściciela lokalu należącego do wspólnoty mieszkaniowej.

Przed dokonaniem oceny merytorycznej uchwały tj. oceny zgodności treści uchwały z przepisami prawa oraz tego, czy narusza ona interes powódki, w pierwszej kolejności należało dokonać oceny czy głosowanie nad uchwałą odbyło się w sposób prawidłowo, a tym samym czy uchwała została skutecznie podjęta. Dopiero po rozstrzygnięciu kwestii formalnych zasadna będzie dalsza analiza uchwały z uwagi na jej treść.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. „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.” W ust. 2 ww. przepisu wskazano „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.” Jak wynika z zeznań świadka i stron oraz przedłożonej uchwały wraz z kartą zawierającą oddane głosy, głosowanie nad uchwałą odbywało się dwukrotnie tj. w formie elektronicznej, a następnie w formie osobistego zbierania głosów przez Zarząd wspólnoty. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie głosowanie nad uchwałą odbyło się w sposób nieprawidłowy i nie pozwalający na uznanie, że doszło do skutecznego podjęcia uchwały. Wskazać należy, że Zarząd Wspólnoty nie zbierał podpisów nad uchwałą wyłącznie od osób, które nie oddały głosu w sposób elektroniczny, ale również od osób, które oddały już swój głos. Podpisy osób ponownie głosujących znajdują się zarówno przy głosach zmienionych jak i tych, które nie uległy zmianie. Można uznać, więc że pozwana również dążyła do uzyskania potwierdzenia głosów oddanych „za” przyjęciem uchwały (poz. 136, poz. 202 karty do głosowania). Niemniej jednak ponownie nad uchwałą głosowało 21 osób z poprzednio głosujących 106 osób, a więc uznać należy, że sposób zbierania głosów przez Zarząd był wybiórczy. Faktycznie, 85 osób które oddało wcześniej swój głos w sprawie uchwały nie zostało przez Zarząd Wspólnoty poproszonych o potwierdzenie poprzednio oddanego głosu lub też nie uniemożliwiono tym właścicielom jego zmiany, a więc wszyscy Ci właściciele nieruchomości zostali pominięci. Skoro Zarząd wspólnoty mieszkaniowej podjął decyzję o kontynuacji głosowania w sposób indywidualnego zbierania głosów to po pierwsze powinien udać się do wszystkich właścicieli lokali, którzy nie oddali głosu. Jeżeli zaś Zarząd zdecydował się na umożliwienie ponownego głosowania właścicielom, którzy już głosowali to powinni uzyskać podpis przy każdej osobie, która oddało głos w sposób elektroniczny. Pozwana nie zbierała głosów jedynie od osób, które nie głosowały w sposób elektroniczny i osób, które zmieniły zdanie, ale również od osób głosujących elektronicznie i które nie zmieniły zdania. Ostatecznie, Zarząd Wspólnoty zbierając głosy uzyskał je od 86 z 242 właścicieli lokali, a więc pominął 156 osób, w tym 85 osób które oddały głos w drodze głosowania elektronicznego. Brak konsekwencji w działaniu Zarządu Wspólnoty, świadczy o tym, że intencją pozwanej nie było zebranie głosów od wszystkich właścicieli lokalu, a jedynie uzyskanie większości głosów, co należy uznać za rażące naruszenie przepisów ustawy o własności lokali (art. 23 ust. 1 u.w.l.) jak i rażące naruszenie interesów wszystkich właścicieli lokali (art. 25 ust 1 u.w.l.). Ponadto, brak możliwości wypowiedzenia w kwestii podjęcia uchwały dotyczącej szyldów reklamowych i przedstawienia argumentacji w tym temacie przez właścicieli lokali usługowych również należy ocenić negatywnie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27.02.2020 r. sygn. akt III CZP 59/19 wskazał, że „Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.” W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie pominięcie części właścicieli w głosowaniu mogło mieć wpływ na wynik głosowania i treść podjętej uchwały. Nie jest wykluczone, że powódka i inne osoby sprzeciwiające się treści uchwały podjęłyby działania zmierzające do prowadzenia rozmów w tym temacie

z pozostałymi właścicielami. W niniejszej sprawie, jedynie Zarząd Wspólnoty prowadził rozmowy i przedstawiał argumentację dotyczącą uchwały w przedmiocie szyldów reklamowych, co istotnie naruszyło interes powódki.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nr(...) z dnia 01.12.2020 r. podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta z naruszeniem przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. – z uwagi na nieprawidłowości podczas głosowania, jak również narusza dwie podstawy zaskarżenia, tj. niezgodność z przepisami praw oraz uzasadniony interes powódki, co skutkowało koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 23 ust. 1 u.w.l., o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku.

W związku z uchyleniem uchwały ze względów formalnych wynikających z sposobu głosowania nad uchwałą, nie jest konieczne odnoszenie się do dalszych zarzutów powódki dotyczących treści uchwały. Niemnie jednak zaznaczyć należy, że Wspólnota Mieszkaniowa w kwestiach dotyczących części wspólnych nieruchomości jest uprawniona do ustalania sposobu korzystania z nich przez właścicieli lokali oraz ustalania ewentualnego wynagrodzenia za korzystanie przez osobę, której zostało przyznane wyłączone korzystanie z nieruchomości wspólnej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanej obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powoda w całości. Powód poniósł następujące koszty związane z swoim udziałem w sprawie: 200 zł opłata sądowa od pozwu oraz 360 zł koszty zastępstwa prawnego przez radcę prawnego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z tego względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 zł, o czym orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.