

Sygn. akt I C 636/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Marzena Łabędkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa I. D., W. D., A. M., J. M., E. M., Z. M., W. O. (1), W. O. (2) i J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie – o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej,

oddala powództwo główne, jak również powództwo ewentualne - w całości.

## UZASADNIENIE

Powodowie I. i W. D., A. i J. M., E. i Z. M., W. O. (1), W. O. (2) oraz J. S. w dniu 22 sierpnia 2016 r. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. pozew, w którym domagali się ustalenia, że uchwała nr (...) z dnia 8 lipca 2016 r. nie została podjęta i nie istnieje w obrocie prawnym, bądź w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że w/w uchwała została podjęta – o jej uchylenie z uwagi na to, że jej podjęcie nastąpiło niezgodnie z przepisami prawa oraz że narusza ona zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i uzasadniony interes powodów. Nadto wniesiono o zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów niniejszego postępowania wg norm przepisanych oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.000 zł.

Powodowie wyjaśnili, że w dniu 24 czerwca 2016 r. zostali powiadomieni przez zarząd pozwanej, iż wpłynął do niego wniosek właścicieli reprezentujących 11,7 % udziałów o poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie ponownego zorganizowania usługi portierskiej, w związku z czym zarząd postanowił przeprowadzić głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Następnie w dniu 11 lipca 2016 r. zostali powiadomieni o podjęciu przez pozwaną uchwały nr (...), w której postanowiła ona „zorganizować usługę portierską poprzez zatrudnienie jednego portiera z wynagrodzeniem zgodnym z wysokością przyjętą w planie gospodarczym, pracującego poniedziałek-piątek 9 godzin dziennie” - większością głosów właścicieli reprezentujących 52,3 % udziałów. Powodowie zakwestionowali, aby głosowanie nad tą uchwałą odbyło się w dniu 8 lipca 2016 r. oraz aby zostało ono przeprowadzone przez zarząd w drodze indywidualnego zbierania głosów. W rzeczywistości bowiem karta do głosowania dla właścicieli leżała przez szereg dni na przełomie czerwca i lipca 2016 r. na blacie stołu na parterze budynku w taki sposób, że każda dowolna osoba przechodząca obok tego dokumentu mogła go swobodnie przejrzeć i opatrzyć podpisem. Głosowanie nie odbyło się zatem w dniu 8 lipca 2016 r. i nie zostało przeprowadzone przez zarząd ani osobę przez niego umocowaną, co jest niezgodne z art. 23 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. W związku z tym podnieśli, że istnieją wątpliwości, czy właściciele oznaczeni na karcie jako głosujący za uchwałą rzeczywiście oddali taki głos. Poza tym, na karcie do głosowania w pozycji (...) dotyczącej lokalu nr (...) odnotowanych jest (...) osób, podczas gdy na karcie głos poprzez złożenie podpisu oddała tylko jedna z nich i nie wiadomo, czy dysponowała ona odpowiednim pełnomocnictwem od pozostałych współwłaścicieli. Powodowie podkreślali, że mają interes prawny w żądaniu dokonaniu ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, gdyż nie mają możliwości dochodzenia swoich

uprawnień w innym postępowaniu, a jest to niezbędne dla rozstrzygnięcia konieczności ponoszenia ewentualnych kosztów związanych z usługą portierską.

Co do zgłoszonego roszczenia ewentualnego o uchylenie uchwały powodowie zarzucali, że skarżona uchwała jest niezgodna z przepisami, a mianowicie narusza art. 23 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali przez to, że indywidualne zbieranie głosów odbyło się bez udziału zarządu Wspólnoty. Podkreślano, że wspomniana uchwała narusza też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Aktualne zatrudnienie portiera na nowo (po półrocznej przerwie) za wynagrodzeniem w kwocie 1.000 zł jest bowiem w ocenie strony oczywiście niecelowe i rażąco niegospodarne, ponieważ obiekt nieruchomości wspólnej jest bezpieczny oraz wyposażony w specjalny system podwójnych zbrojonych drzwi wraz z instalacją domofonową o wartości kilkunastu tysięcy złotych. Nadto, zdaniem powodów, zatrudnienie portiera w porze dziennej i będącego na dodatek osobą w podeszłym wieku jest irracjonalne i nie prowadzi do wzmocnienia bezpieczeństwa budynku. Zarzucono też, że zakres obowiązków portiera określono na dozór i konserwację obiektu, mimo że koszty sprzątania nieruchomości wspólnej oraz konserwacji zieleni i innych elementów części wspólnych są już pokrywane przez członków Wspólnoty w ramach utrzymania nieruchomości. Nadto, zarząd pozwanej nie przedstawił powodów zlecenia wspomnianej usługi konkretnemu dozorczy oraz kalkulacji jego wynagrodzenia.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana stanęła na stanowisku, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie zgodnym z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też interesów powodów. Wyjaśniła, że wniosek o jej podjęcie złożyła B. B. posiadająca udział 11,7 % w nieruchomości wspólnej, zaś projekt uchwały zgodnie z praktyką stosowaną od lat został wyłożony w portierni celem umożliwienia wszystkim członkom Wspólnoty zapoznania się z nim i oddania głosów. Podano, że w dniu 8 lipca 2016 r. został oddany głos, w wyniku którego za proponowanym rozwiązaniem zebrano ponad 50% głosów, wobec czego uchwała została podjęta, o czym członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni w odpowiednim piśmie. Ustosunkowując się do zarzutu niecelowości zorganizowania takiej usługi pozwana podkreślała, że zatrudnienie portiera ma miejsce w porze dziennej, kiedy wielu właścicieli nie przebywa na miejscu. Wskazano, że z wejścia do budynku czy na podwórko korzystają także osoby nie będące członkami Wspólnoty, dlatego niezbędnym było zatrudnienie portiera celem zwiększenia bezpieczeństwa. Podkreślano także, że koszt jego utrzymania jest niewygórowany i nie powoduje nadmiernej uciążliwości dla właścicieli.

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

Powodowie I. i W. małżonkowie D., A. i J. małżonkowie M., E. i Z. małżonkowie M., W. O. (1), W. O. (2) i J. S. są właścicielami lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych położonych w G. w budynku przy ul. (...).

[okoliczno śc bezsporna]

Od początku w budynku przy ul. (...) przewidywano, że będzie pełniona usługa portierska oraz że będzie ona świadczona całodobowo. Taki zapis znajdował się w aktach notarialnych osób kupujących lokale w nieruchomości. W budynku przewidziano też specjalne pomieszczenie dla portiera.

Usługa taka była zresztą świadczona do wiosny 2016 r., kiedy to właściciele podjęli uchwałę o rezygnacji z ochrony. W budynku wymieniono wówczas dwie pary drzwi wejściowych na wzmocnione, zamontowano drugi domofon z video. Z czasem okazało się jednak, że nowe drzwi często się zacinają i nie domykają się.

[dowód: zeznania E. M. – utrwalone na nośniku danych k. 43 (informacyjne), zeznania B. B. – utrwalone na nośniku danych k. 61, zeznania J. Z. – utrwalone na nośniku danych k. 80, zeznania G. K. – utrwalone na nośniku danych k. 90, zeznania M. R. – utrwalone na nośniku danych k. 115, zeznania A. K. – utrwalone na nośniku danych k. 125, zeznania stron postępowania, za wyjątkiem jednakże powoda J. S. – utrwalone na nośnikach danych – k.139, k.148 i k.164]

Pismem z dnia 22 czerwca 2016 r. B. B., dysponująca udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 11,7%, wystąpiła z wnioskiem o poddanie pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały o ponownym zorganizowaniu usługi portierskiej.

[dowód: pismo z dnia 22.06.2016 r. k. 23, zeznania B. B. – utrwalone na nośniku danych k. 61]

Wobec powyższego zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ul. (...) pismem z dnia 24 czerwca 2016 r. poinformował członków Wspólnoty o powyższym wniosku oraz o poddaniu pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę o treści jak na karcie do głosowania: „Wspólnota Mieszkaniowa postanawia zorganizować usługę portierską poprzez zatrudnienie jednego portiera z wynagrodzeniem zgodnym z wysokością przyjętą w planie gospodarczym, pracującego poniedziałek – piątek 9 godzin dziennie.”.

[dowód: pismo z dnia 24.06.2016 r. k. 8, karta do głosowania k. 9]

Głosowanie nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów przebiegało w sposób zwyczajowo przyjęty u pozwanej tzn. karta do głosowania została wyłożona na ladzie portierskiej tak, że mieszkańcy wchodzący do budynku mogli się z nią zapoznać i zagłosować w dogodnym dla siebie momencie.

[dowód: zeznania B. B. – utrwalone na nośniku danych k. 61, zeznania J. Z. – utrwalone na nośniku danych k. 80, zeznania G. K. – utrwalone na nośniku danych k. 90, zeznania A. K. – utrwalone na nośniku danych k. 125, zeznania stron postępowania, za wyjątkiem jednakże powoda J. S. – utrwalone na nośnikach danych – k.139, k.148 i k.164 ]

Ostatecznie na karcie do głosowania za podjęciem uchwały oddali: G. i D. K. (7,2% udziałów), B. B. (11,7 % udziałów), J. Z. (6,7% udziałów), współwłaściciele lokalu nr (...) (7,1% udziałów), M. B. (6,1% udziałów), M. i P. R. (6,7% udziałów), J. i S. J. (6,8% udziałów) – łącznie właściciele reprezentujący 52,3% udziałów w nieruchomości wspólnej. Za współwłaściciele lokalu nr (...) M. K., E. K., S. K., R. K. oraz Z. K. głos oddał pełnomocnik wymienionych osób – A. K..

Natomiast przeciwko uchwale zagłosowali: A. i J. M. (7% udziałów), E., Z. i D. M. (5,9% udziałów), oraz I. i W. D. (7% udziałów). Pozostali właściciele: W. O. (2), W. O. (1) oraz J. S. nie oddali głosów.

[dowód: karta do głosowania k. 9, 24, pełnomocnictwo k. 25, zeznania B. B. – utrwalone na nośniku danych k. 61, zeznania J. Z. – utrwalone na nośniku danych k. 80, zeznania G. K. – utrwalone na nośniku danych k. 90, zeznania A. K. – utrwalone na nośniku danych k. 125, zeznania stron postępowania, za wyjątkiem jednakże powoda J. S. – utrwalone na nośnikach danych – k.139, k.148 i k.164 ]

Zawiadomieniem z dnia 11 lipca 2016 r. zarząd poinformował o podjęciu w dniu 8 lipca 2016 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...) o treści wskazanej powyżej.

[dowód: zawiadomienie k. 10]

W dniu 1 sierpnia 2016 r. pozwana Wspólnota podpisała ze Z. S. umowę zlecenia, którą powierzyła zleceniobiorcy do wykonania czynności polegające na dozorcze i konserwacji obiektu przy ul. (...) na czas nieokreślony w wymiarze 9 godzin dziennie za wynagrodzeniem 1000 zł brutto.

[dowód: umowa zlecenia z dnia 1.08.2016 r. k. 11]

Portier był zatrudniony od poniedziałku do piątku w godzinach od 7.00 do 16.00. W ramach powierzonych czynności Z. S. dozorował cały obiekt, w tym garaże, sprawdzał, czy nie są powybijane szyby, czy drzwi do garaży są pozamykane, czy z zaparkowanymi samochodami nic się nie dzieje. Zajmował się też utrzymaniem porządku przed budynkiem – jesienią w razie potrzeby grabił liście, zimą odśnieżał, posypywał obiekt solą i piaskiem, zaś latem podlewał ogród i kosił trawę. Dokonywał też drobnych napraw. W razie potrzeby sprzątał również zanieczyszczenia w samym budynku. Przede wszystkim jednak pilnował drzwi wejściowych, siedząc w portierni. Kontrolował osoby, które wchodziły do budynku, wpuszczał listonosza, dozorował osoby naprawiające zgłoszone usterki czy serwisujące

urządzenia. Sam zresztą sprawował nad nimi kontrolę m. in. sprawdzał ciśnienie gazu i sygnalizował odpowiednim osobom nieprawidłowości, a lokatorów powiadamiał o problemach. Świadczył na rzecz mieszkańców drobne przysługi – odbierał dla nich przesyłki, przekazywał klucze do mieszkania, przytrzymywał drzwi. W razie konieczności zawiadamiał Straż Miejską.

Ewentualne interwencje, awarie czy zgłoszenia, a także wizyty serwisantów czy osób sprzątających odnotowywane były przez niego w dzienniku.

[dowód: zeznania Z. S. – utrwalone na nośniku danych k. 52, zeznania B. B. – utrwalone na nośniku danych k. 61, dziennik k. 67-73, zeznania J. Z. – utrwalone na nośniku danych k. 80, zeznania G. K. – utrwalone na nośniku danych k. 90, zeznania M. R. – utrwalone na nośniku danych k. 115, zeznania A. K. – utrwalone na nośniku danych k. 125, zeznania stron postępowania, za wyjątkiem jednakże powoda J. S. – utrwalone na nośnikach danych – k.139, k.148 i k.164]

Ostatecznie umowa zlecenia ze Z. S. uległa rozwiązaniu. Po zakończeniu przez niego sprawowania obowiązków doszło do zniszczeń elewacji budynku. Zaczęły się problemy z niedomykającymi się drzwiami czy bramą wjazdową, którą wcześniej nadzorował portier, a także z osobami postronnymi, które były bez kontroli wpuszczane na teren posesji. Z kolei listonosz, kurierzy, osoby z serwisów zmuszone były dzwonić do mieszkańców i prosić ich o wpuszczenie dla dokonania napraw czy wykonania usług. Prace związane z odśnieżaniem, zamiataniem przejęła firma zewnętrzna, co generuje dodatkowe koszty. Doraźnie nikt nie zajmuje się natomiast ogrodem, nie pilnuje codziennego podlewania roślin, gdyż firma zajmująca się pielęgnacją zieleni nie przyjeżdża codziennie. Nikt nie wykonuje też innych bieżących prac, nie kontroluje stanu urządzeń, windy, pieca gazowego, nie pilnuje porządku.

[dowód: zeznania J. Z. – utrwalone na nośniku danych k. 80, zeznania G. K. – utrwalone na nośniku danych k. 90, zeznania M. R. – utrwalone na nośniku danych k. 115, zeznania A. K. – utrwalone na nośniku danych k. 125, zeznania stron postępowania, za wyjątkiem jednakże powoda J. S. – utrwalone na nośnikach danych – k.139, k.148 i k.164 ]

### **S. zwa żył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy w postaci dokumentów przedłożonych przez obie strony, których autentyczność nie była w żaden sposób podważana, a przede wszystkim na podstawie zeznań słuchanych w sprawie świadków: zatrudnionego w charakterze portiera Z. S. oraz właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie: B. B., J. Z., G. K. oraz M. R., A. K.. Sąd miał na uwadze, że wskazani świadkowie spójnie opisywali kwestie związane ze świadczeniem w budynku przy ul. (...) w G. usług portierskich na przestrzeni ubiegłych lat oraz obecnie, zakresem świadczonych usług, charakterem wykonywanych przez portierów obowiązków, a także negatywnymi skutkami, jakie odczuli mieszkańcy nieruchomości po rezygnacji z portiera. Ich słowa w tym zakresie stworzyły spójną i logiczną całość. Dodatkowo właściciele lokali wyjaśniali ustalony w pozwanej Wspólnocie sposób procedowania nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów, a także potwierdzali autentyczność własnych podpisów pod nimi. Sąd zaś nie znalazł podstaw, by podważyć wiarygodność ich twierdzeń w tym zakresie. Jedynie w przypadku świadka A. K. – Sąd pominął subiektywną ocenę tego świadka wobec innych członków Wspólnoty. Świadek ten w sposób nieuprawniony i obraźliwy odnosił się do innych osób, co jednak nie zmienia faktu, że w zasadniczych kwestiach jego zeznania co do faktów, w szczególności zadań wykonywanych przez portiera, są spójne z zeznaniami pozostałych wyżej wskazanych świadków. Zasadniczo również zeznania słuchanych w sprawie powodów ( za wyjątkiem J. S. ) potwierdzają czynności wykonywane przez portiera na nieruchomości wspólnej, różnica dotyczy tylko oceny co do celowości dalszego zatrudnienia tegoż portiera. Powodowie zwracali uwagę na fakt, że na skutek polepszenia się zabezpieczeń dostępu do budynku, usługa straciła rację bytu. Wskazywali, że stała się ona zbędna, jako stanowiąca dodatkowy niepotrzebny wydatek. Z kolei, słuchany za stronę pozwana członek zarządu S. S. wskazywał na korzyści płynące z zatrudniania portiera, jednocześnie przyznając, że decyzja w tej mierze należy do Wspólnoty. Wskazany przyznał przy tym, że na skutek poprawy zabezpieczeń dostępu do budynku, stan bezpieczeństwa na nieruchomości polepszył się.

W ocenie Sądu powództwo w sprawie niniejszej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie w niniejszym procesie podważali zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 8 lipca 2016 r., wnosząc w pierwszej kolejności o ustalenie, że uchwała nie została podjęta i nie istnieje w obrocie prawnym, bądź w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że ww. uchwała została podjęta – o jej uchylenie z uwagi na to, że jej podjęcie nastąpiło niezgodnie z przepisami prawa oraz że narusza ona zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i uzasadniony interes powodów. Jako punkt wyjścia dla swych rozważań Sąd uczynił więc przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), który reguluje zagadnienia związane z kwestią zaskarżania uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali. Przepis ten przyznaje prawo zaskarżenia do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali i żądania ich uchylenia każdemu z właścicieli lokali, jednocześnie wskazując przesłanki zaskarżenia. Stanowi on mianowicie, że zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli będzie skuteczne, jeżeli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który wytacza powództwo. Niezgodność z prawem może przy tym dotyczyć zarówno braków merytorycznych, a więc wynikać z samej treści uchwały, jak i proceduralnych – właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, wskazując na wadliwy sposób jej uchwalenia. Te ostatnie przyczyny jednakże mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Ustawodawca przewidział również możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie. Ponieważ służy temu prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych, którzy podejmując uchwałę określonej treści uchylają się w ten sposób od obowiązków w tym zakresie. Wreszcie ostatnią z przesłanek umożliwiających zaskarżenie uchwały wspólnoty do sądu jest naruszenie interesu właściciela składającego skargę w inny – niż przez naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – sposób. Należy też wskazać, że powództwo w trybie tego artykułu musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jednakże kwestia terminowego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały (...) nie była w niniejszej sprawie kwestionowana.

Wspomniany wyżej art. 25 ustawy o własności lokali nie zawiera natomiast stosownej regulacji dotyczącej powództw o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Mimo tego nie ulega wątpliwości, że możliwym jest również wniesienie powództwa na zasadzie art. 189 k.p.c. Z uwagi jednak na to, że ustawa nie modyfikuje ogólnych zasad powództwa o ustalenie wynikających z kodeksu postępowania cywilnego, przyjęć należy, że dla skutecznego wytoczenia powództwa na tej podstawie koniecznym będzie wykazanie interesu prawnego. Interes ten musi być interesem „prawnym”, czyli powinien dotyczyć szeroko rozumianych praw i obowiązków jednostki, poza tym musi być zgodny z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz celem procesu cywilnego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 1997 r. (II CKU 7/97 Lex nr 29538) wyjaśniał, że interes prawny, w rozumieniu cytowanego przepisu, występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (por. np. uzasadnienie uchwały SN z 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, z. 5, poz. 76). Nie istnieje natomiast taki interes w okolicznościach ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym i niekwestionowanymi zdarzeniami prawnymi.

Z uwagi na to, że powodowie jako powództwo główne zgłosili roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały, Sąd w pierwszej kolejności rozważał kwestię istnienia po ich stronie interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały. Uznał jednak, że powodowie taki interes mieli, skoro w wyniku tej uchwały właściciele lokali zostali zobowiązani do poniesienia dodatkowych kosztów związanych z koniecznością opłacenia usług portierskich. Tym samym skoro treść

uchwały bezpośrednio dotyczy sfery ich obowiązków finansowych, usprawiedliwionym było powództwo zmierzające do przesądzenia, czy uchwała je regulująca jest ważna i istnieje w obrocie.

W dalszych rozważaniach nad kwestią ewentualnego nieistnienia uchwały koniecznym było ustalenie, że występują podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących zaskarżoną uchwałę, które w efekcie sprawiły, że uchwała w rzeczywistości nie zapadła i nie może być skuteczna, albowiem w ogóle nie istnieje. Uchwała może być bowiem uznana za nieistniejącą jedynie w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających przyjęcie, iż w ogóle doszło do wyrażenia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów. Analogicznie stwierdził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. sygn. akt I CK 336/05, wyjaśniając, że pojęcie uchwał nieistniejących dotyczy „szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II CR 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjętą w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Wprawdzie judykaty te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.”. Dla przykładu o nieistnieniu uchwały można mówić np. w sytuacji sfalszowania wyników głosowania, zastosowania wobec głosujących przymusu, zaprotokołowania uchwały bez podjęcia głosowania czy w przypadku podjęcia uchwały nie na serio. Innymi słowy uchwała może być uznana za nieistniejącą jedynie w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających przyjęcie, iż w ogóle doszło do wyrażenia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów.

Powodowie uzasadniając swoje roszczenia w tym zakresie zakwestionowali fakt, że głosowanie nad nią zostało przeprowadzone w dniu 8 lipca 2016 r. przez zarząd w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także podważali autentyczność głosów oddanych w trakcie głosowania. Wskazywali bowiem, że w rzeczywistości karta do głosowania nad uchwałą leżała przez szereg dni na przełomie czerwca i lipca 2016 r. na blacie stołu na parterze budynku i każda osoba, nie tylko właściciele, mogła dowolnie dokument przeglądać i opatrzyć go podpisem. Z poczynionych jednak w toku niniejszego postępowania ustaleń wynika, że taki sposób zbierania podpisów pod uchwałami przez zarząd - poprzez wyłożenie go na ladzie w portierni - był od dawna przyjętą praktyką w pozwanej Wspólnocie, praktyką, która - jak wskazywali świadkowie - nigdy nie była podważana. Taki sposób głosowania był bowiem o tyle wygodny, że umożliwiał oddanie głosu przez właściciela w dowolnie wybranym przez niego momencie. Należy podkreślić, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych ściśle określonych warunków dla przeprowadzenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, wskazując jedynie w art. 23 ust. 1 wymóg, by czynił to zarząd. W tym zakresie sposób, w jaki zarząd będzie to czynił, pozostawiono więc do swobodnej decyzji samych właścicieli, mając na uwadze specyfikę samej Wspólnoty jako podmiotu i konieczność raczej odformalizowania wymogów związanych z procedurą głosowania na rzecz dążenia do osiągnięcia porozumienia właścicieli w decydowaniu o nieruchomości wspólnej. Skoro zaś ci uzgodnili, że zarząd będzie przeprowadzał głosowanie poprzez wyłożenie karty do głosowania w określonym miejscu, zdaniem Sądu nie ma powodów, by przyjąć, że jest to sposób nieprawidłowy czy niewłaściwy, a tym bardziej, że przeprowadzenie głosowania w taki sposób skutkować miałyby ustaleniem nieistnienia całej uchwały. O nieistnieniu uchwały można byłoby mówić jedynie wówczas, gdyby potwierdziły się zarzuty, że podpisy widniejące na karcie do głosowania zostały sfalszowane czy też nie zostały oddane przez osoby uprawnione. Dowodów na tę okoliczność jednak brak. Przeciwnie, słuchani w sprawie świadkowie - właściciele głosujący nad uchwałą potwierdzili autentyczność swoich podpisów na karcie. Natomiast wątpliwości co do prawidłowości głosu oddanego za współwłaścicieli lokalu nr (...) rozwiąło złożone do akt pełnomocnictwo, upoważniające do głosowania w imieniu tych osób przez A. K.. Powodowie w kontekście zarzutu nieistnienia uchwały podważali wreszcie również datę podjęcia skarżonej uchwały, niemniej w ocenie Sądu nie uczynili tego skutecznie. Należy przy tym wyjaśnić, że cechą charakterystyczną głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów jest to, że są one oddawane w pewnym okresie czasu, trwającym dłużej lub krócej, w zależności od aktywności poszczególnych właścicieli i

momentu, kiedy oddane zostaną głosy przez właścicieli, których udziały przekroczą 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji oznaczenie daty uchwały na dzień inny niż dzień, kiedy ostatnie głosy zostały oddane, byłby nieczytelny i niewłaściwy. W istocie bowiem z dniem oddania ostatniego głosu uchwała taka zapada skutecznie. Należy jednak dodać, że nawet ewentualne mylne oznaczenie daty podjęcia uchwały nie jest uchybieniem tej rangi, które przesądzałoby o jej nieistnieniu.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, że skarżona uchwała nr (...) istnieje, wobec czego powództwo o ustalenie jej nieistnienia winno być oddalone.

Podobnie za niezaskługujące na uwzględnienie uznano także roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały, oparte z jednej strony na zarzucie sprzeczności z ustawą tj. art. 23 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali przez to, że indywidualne zbieranie głosów nad uchwałą odbyło się bez udziału zarządu Wspólnoty, a także na zarzucie naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd doszedł bowiem do przekonania, że żaden z powyższych zarzutów nie potwierdził się. Po pierwsze bowiem, jak wynika ze złożonych dokumentów, a wbrew twierdzeniom powodów, głosowanie nad uchwałą zostało przeprowadzone właśnie przez zarząd Wspólnoty, choć rzeczywiście to nie członkowie zarządu fizycznie zbierali głosy, lecz zgodnie z utartą praktyką wyłożyli kartę do głosowania w portierni. Nie zmienia to jednak faktu, że nadal to zarząd przeprowadzał głosowanie, nie zaś osoby nieuprawnione. Dodatkowo należy podkreślić, że ewentualne uchybienie w tym zakresie jest uchybieniem o charakterze formalnym, to zaś – jak wskazywano wyżej – mogłoby mieć znaczenie jedynie wówczas, gdyby wykazano, że miało ono wpływ na treść podjętej decyzji. Takiego dowodu jednak brak. W konsekwencji więc zarzut ten nie mógł przesądzić o zasadności żądania uchylenia uchwały z uwagi na sprzeczność z przepisami ustawy.

Zdaniem Sądu nieuzasadnionym jest także drugi z zarzutów, a mianowicie naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jak wynika z poczynionych ustaleń, a o czym mówili słuchani w sprawie świadkowie, portier był osobą bardzo pomocną i przydatną dla mieszkańców. Dbał o budynek, porządek na nieruchomości, ogród, wykonywał drobne naprawy. Świadczył też grzecznościowo szereg przysług na rzecz właścicieli, jak chociażby odbiór przesyłek, przekazywanie kluczy itp. Przede wszystkim jednak dbał o bezpieczeństwo mieszkańców, kontrolował stan nieruchomości, miał też pieczę nad tym, kto wchodzi i wychodzi do budynku. Strona powodowa wskazywała w tym kontekście, że świadczenie tego rodzaju usług jest niecelowe w sytuacji, gdy wejście do budynku zostało wyposażone w podwójne, zbrojone drzwi oraz domofon z kamerą video. W praktyce okazało się jednak, że drzwi często zacinają się i wówczas pozostają niedomknięte. Drzwi te były regulowane i na skutek tego ich funkcjonowanie polepszyło się, nie są jednak wykluczone kolejne awarie zarówno drzwi, jak i pozostałych zabezpieczeń dostępu do budynku. W tej sytuacji drzwi te nie zawsze spełniają swoją rolę i wówczas nie uniemożliwiają w żaden sposób wejście osób nieuprawnionych. Problem eliminowała właśnie obecność portiera, który z jednej strony na bieżąco reagował na powstałe usterki, z drugiej zaś kontrolował, kto i w jakim celu wchodzi do budynku. Gdy portiera zabrakło, okazało się, że dostanie się do budynku nie stanowi żadnego problemu czy to z uwagi na zacinające się drzwi czy też fakt, że część mieszkańców wpuszcza osoby dzwoniące do domofonu bez uprzedniej kontroli – nawet gdy drzwi te działają sprawnie po ich wyregulowaniu. Zeznający w sprawie świadkowie wskazywali, że bądź sami widzieli bądź słyszeli od innych właścicieli o tym, że na klatce pojawiły się nieznane osoby rozpytujące o sąsiadów i ich wyjazdy na urlop. Z powyższego jasno wynika więc, że w praktyce obecność portiera w znaczny sposób poprawiała bezpieczeństwo mieszkańców i komfort zamieszkiwania w nieruchomości i w pełni zrozumiałe są w tej sytuacji oczekiwania części z właścicieli, by usługę tę przywrócić. Zdaniem Sądu nie sposób też uznać wydatków na wynagrodzenie portiera za przejaw rażącej niegospodarności, skoro jego wysokość wynosiła jedynie 1000 zł w skali miesiąca przy 9-godzinnym dniu pracy przez pięć dni w tygodniu. Sąd wskazuje, że wydatek tej wysokości przy tak określonym zakresie usług w żaden sposób nie może być uznany za wygórowany – wręcz przeciwnie, zdaniem Sądu trudno byłoby znaleźć na rynku podmiotów świadczących usługi portierskie czy ochrony firmę, która przyjąłaby zlecenie za takim wynagrodzeniem, co należy podkreślić, znacznie niższym niż minimalne wynagrodzenie, wynoszące w 2017 r. 2000 zł brutto.

Sąd zważył wreszcie, że powodowie zarzucali, iż skarżona uchwała narusza ich uzasadniony interes, jednakże nie sprecyzowali, na czym owo naruszenie miałyby polegać. Jak się wydaje, odnosili to wyłącznie do sfery finansowej i obciążeń związanych z koniecznością zapłaty wynagrodzenia dla portiera. Obowiązek zapłaty dodatkowych kwot przez powodów zdaniem Sądu nie stanowi jednak podstawy do uchylenia skarżonej uchwały wobec korzyści, jakie cała Wspólnota jako taka, ale i wszyscy mieszkańcy indywidualnie uzyskają dzięki ponownemu zatrudnieniu portiera. Tym bardziej zresztą, że powodowie powinni liczyć się z taką ewentualnością już od momentu zakupu lokalu w budynku przy ul. (...). Jak bowiem wskazywali słuchani w sprawie świadkowie, w obiekcie od początku przewidywano świadczenie usług portierskich i takie adnotacje znajdowały się już w aktach notarialnych umów sprzedaży zawieranych przez mieszkańców. Także osoby

kupujące lokal na rynku wtórnym zdawały sobie sprawę z tego, że usługi tego typu są w budynku świadczone. Sam obiekt był zresztą odpowiednio przystosowany, gdyż przy wejściu zlokalizowana została właśnie portiernia. Tym bardziej więc powodowie winni zdawać sobie sprawę z tego, że w przypadku decyzji większości, będą oni zobowiązani do ponoszenia kosztów z tytułu wynagrodzenia osoby dozorującej.

Ostatecznie Sąd uznał więc, że również powództwo zgłoszone jako ewentualne tj. o uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec powyższego w sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo główne i ewentualne na zasadzie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 23 oraz art. 25 ustawy o własności lokali.