

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa K. E. /PESEL: (...)/

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. /NIP: (...)

o uchylenie uchwały

I. Uchyła w całości uchwałę pozwanej oznaczoną numerem (...).

II. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną i z tego tytułu zasądza od niej na rzecz powoda kwotę 200 zł /dwieście złotych/.

/-/ E. Hoffa

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 kwietnia 2018 r. powód K. E. wniósł o uchylenie uchwały nr(...)podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P. w dniu 29 marca 2017 r. (k. 31-32) oraz wstrzymanie jej wykonania do czasu rozpoznania sprawy.

W uzasadnieniu wskazał, że zbieranie głosów w celu podjęcia ww. uchwały ustalono na dzień 29 marca 2017 r., w trybie ich indywidualnego zbierania w terminie od 30 marca 2017 r. do 31 marca 2018 r. Miała ona wejść w życie w dniu podjęcia, tj. najwcześniej 1 kwietnia 2018 r., natomiast faktycznie weszła w życie 1 kwietnia 2017 r. Dalej powód podał, że na dokumencie uchwały, który zawiera wyniki głosowania, widnieje data o 30 dni wcześniejsza niż data zakończenia głosowania.

Powód zakwestionował nadto krąg uprawnionych do głosowania, tj. osób, które – jego zdaniem – nie byli właścicielami hali garażowej ani komórek lokatorskich, które są częścią odrębnej nieruchomości. Podał także w wątpliwość sposób ustalania opłat w planie gospodarczym, związanych z użytkowaniem przestrzeni hali garażowej – powód podkreślił, że osoby korzystające z niej (przez dojście do pomieszczeń śmietników) nie ponoszą żadnych związanych z tym kosztów (np. energii elektrycznej, utrzymania czystości).

Wreszcie powód zakwestionował rzetelność przeprowadzonego głosowania. W jego ocenie osoby trzecie miały możliwość ingerencji w oddane głosy.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosku o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że jej zebranie zwołano na dzień 29 marca 2017 r. – właściciele zostali o nim powiadomieni pisemnie. Do zawiadomień dołączono m.in. projekty uchwał dotyczących rocznego planu

gospodarczego na 2017 rok i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i świadczeń. Ponieważ w zebraniu uczestniczyła grupa właścicieli niedysponująca odpowiednią większością dla przyjęcia uchwał, zdecydowano o kontynuowaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Dalej podała, że w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu 29 marca 2017 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończonym 28 lutego 2018 r. – właściciele lokali tworzący pozwaną wspólnotę podjęli uchwałę nr (...)z 29 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017 oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń.

Ostatecznie za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający 59,57% udziałów.

W dniu 2 marca 2018 r. została wysłana do właścicieli lokali (w tym powodowi) informacja o wynikach głosowania nad uchwałami przedstawionymi na zebraniu 29 marca 2017 r., w tym o przyjęciu zaskarżonej uchwały.

Pozwana podkreśliła nadto, że powód nie przedstawił dowodów, a nawet twierdzeń wskazujących na niezgodność zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Jej zdaniem „nieprawidłowości”, na jakie powołuje się powód – w postaci przyjęcia mieszanego trybu zbierania głosów, daty wejścia uchwały w życie oraz daty widniejącej na wydruku internetowym uchwały nie mają wpływu na jej treść. W ocenie pozwanej, fakt, że „na dokumencie uchwały, która zawiera wyniki głosowania widnieje data o 30 wcześniejsza, niż data zakończenia głosowania” nie powoduje wadliwości uchwały. Nadto zaznaczyła, że powód nie wykazał, na czym miałyby polegać ingerencja osób trzecich w oddane głosy ani ewentualnie czyje głosy kwestionuje.

Odnosiła też, że nowy plan gospodarczy przewiduje wprawdzie wzrost wysokości opłat dla współwłaścicieli hali garażowej, niemniej jednak jego wprowadzenie jest zgodne z przepisami ustawy o własności lokali, tj. z podziałem kosztów według posiadanych udziałów. Jej zdaniem podjęcie uchwały z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2017 r. również nie jest sprzeczne z prawem, nie narusza też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powoda (gdyż właściciele mają obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną).

Na rozprawie 7 lutego 2019 r. powód wniósł dodatkowo o zwrot kosztów postępowania w szczególności w zakresie opłaty sądowej od pozwu (k. 99).

Sąd ustalił, co następuje.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w P., nadto miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej znajdujących się w hali garażowej pod budynkiem z częścią mieszkalną. W hali tej oprócz miejsc postojowych znajdują się komórki lokatorskie.

Hala garażowa stanowi przy tym odrębną – od budynku składającego się z lokali mieszkalnych – nieruchomość. Na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych ustanowiono służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu oraz przeprowadzania przyłączy i instalacji do znajdujących się w tej hali pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej.

Pozwana jest wspólnotą mieszkaniową właścicieli, która zawiązała się dla nieruchomości położonej pod adresem ul. (...) w P..

Bezsporne, nadto dowód: zawiadomienie o dokonaniu wpisu do KW nr (...) (k. 7-12); wydruk KW nr (...) (k. 54-67); przesłuchanie powoda na rozprawie 7 lutego 2019 r. (e-protokół, adnotacja od 00:35:44, k. 98-99)

Na zebraniu w dniu 29 marca 2017 r. pozwana postanowiła przeprowadzić głosowanie nad przyjęciem uchwały nr (...)w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017 oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń (załącznik nr 1 do uchwały).

Zarząd pozwanej w tym okresie prowadziła (...) sp. z o.o.

W § 2 uchwały ustalono, że ww. opłaty będą wnoszone przez właścicieli począwszy od dnia 1 kwietnia 2017 r. Zgodnie z załącznikiem nr 1 wyłącznie właściciele miejsc postojowych miały obciążać opłaty związane z korzystaniem z hali garażowej (energii elektrycznej, utrzymania czystości, serwisu/przeglądu urządzeń, administracji i księgowości). Doliczeniu miała też podlegać stawka na fundusz remontowy (0,50 zł/m²). Właściciele lokali bez miejsc postojowych mieli płacić stawkę 2,93 zł/m² z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, natomiast współwłaściciele hali garażowej (uprawnieni do posiadania i korzystania z miejsc postojowych), bez własności lokalu mieszkalnego – stawkę 3,90 zł/m² z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej oraz samej hali garażowej.

Opłata za miejsce postojowe w hali garażowej (25,14 m²) miała wobec powyższego wzrosnąć ponad dwukrotnie w stosunku do opłat w latach 2015 i 2016, tj. z 48,36 zł do 103,07 zł miesięcznie. Podobnie opłata za komórkę lokatorską – z 24,18 zł do 51,54 zł miesięcznie.

Przed 2017 rokiem właściciele miejsc postojowych nie uczestniczyli zaś w kosztach zarządzania nieruchomością wspólną – płacili oni wówczas ryczałt za ich użytkowanie.

Od 2016 roku pozwana starała się jednak zmienić ten system i wprowadzić opłaty odpowiednio do wysokości udziałów we współwłasności (w 2016 roku projekt związanej z tym uchwały uzyskał jednak niewystarczającą ilość głosów).

Z uwagi na niewystarczającą liczbę właścicieli na zebraniu postanowiono, że dalsze głosowanie odbędzie się w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 30 marca 2017 r. do 31 marca 2018 r. Odkonano to z wykorzystaniem kont elektronicznych właścicieli lokali na platformie informatycznej do zarządzania nieruchomościami – (...)pl. (...) działania platformy obejmuje w szczególności to, że głosujący co do zasady nie może zmienić już raz oddanego w formie elektronicznej głosu (wyjątkowo możliwa była zmiana głosu po skontaktowaniu się właściciela lokalu z pracownikiem zarządcy poprzez wiadomość e-mail) ani nie może kilkakrotnie zagłosować na tą samą uchwałę. Każdy ze współwłaścicieli ma odrębny kod dostępu do platformy, przez który odbywa się weryfikacja.

Powód wystosował w dniu 16 stycznia 2018 r. wiadomość e-mail do pracownika (...) sp. z o.o., w której poprosił o zmianę oddanego za uchwałą nr (...)głosu. Pracownik zarządcy pozwanej potwierdził wprowadzoną zmianę głosu (na „przeciw”) w wiadomości e-mail z 18 stycznia 2018 r.

Dowód: uchwała nr (...)z datą 28 lutego 2018 r. (k. 4) oraz datą 29 marca 2017 r. (k. 43); załącznik nr 1 do uchwały nr (...)– plan gospodarczy na rok 2017 (k. 5-6, 46-47); informacje dotyczące systemu e-kartoteka (k. 69-73); korespondencja powoda z T. P. – pracownikiem (...) sp. z o.o. (k. 95); plany gospodarcze pozwanej na 2015 rok (k. 108) oraz 2016 rok (k. 109); dotychczasowe wyniki głosowania uchwał z zebrania sprawozdawczego pozwanej oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów z 27 października 2016 r. (k. 110); zeznania świadka T. G. na rozprawie 7 lutego 2019 r. (e-protokół, adnotacja od 00:04:36, k. 96-98); zeznania świadka A. K. na rozprawie 7 lutego 2019 r. (e-protokół, adnotacja od 00:59:14, k. 100); przesłuchanie powoda.

Etap indywidualnego zbierania głosów zakończono 28 lutego 2018 r., tj. w dniu, kiedy na platformie (...) uzbierała się większość pozwalająca na podjęcie uchwały. Właściciele lokali tworzący pozwaną wspólnotę podjęli uchwałę nr(...)z dnia 29 marca 2017 r. Za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowali właściciele posiadający 59,57% udziałów.

Dowód: protokół zebrania pozwanej z 29 marca 2017 r. oraz wyniki głosowania właścicieli nad uchwałą (k. 44-45).

W dniu 1 marca 2018 r. za pośrednictwem platformy została wysłana właścicielom lokali – w tym powodowi – informacja o wynikach głosowania nad uchwałami przedstawionymi na zebraniu 29 marca 2017 r., w tym o przyjęciu w dniu 28 lutego 2018 r. zaskarżonej uchwały. Wraz z tym zawiadomieniem właścicielom została doręczona korekta naliczenia zaliczek za okres od 1 kwietnia 2017 r., zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały.

Dowód: zawiadomienie o przyjęciu uchwał pozwanej z 1 marca 2018 r. (k. 48-50); zeznania świadka T. G..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe zgromadzone w aktach sprawy, których wiarygodność ani moc dowodowa nie były kwestionowane przez strony, Sąd także nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Podstawę ustaleń stanowiły ponadto zeznania świadków: T. G. i A. K..

Zeznania T. G. – zarządcy nieruchomości, jednocześnie przedstawiciela byłej administracji nieruchomości zajmowanej przez członków pozwanej ((...) sp. z o.o.) Sąd uznał za w pełni wiarygodne, albowiem były zgodne ze sobą oraz wzajemnie niesprzeczne jak również zgodne z pozostałym, uznanym przez Sąd za przydatny, dotychczas zgromadzonym materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Ponadto zeznania te cechowała autentyczność, były one logiczne i przekonujące. W szczególności świadek ten wskazał, że właściciele pomieszczeń w hali garażowej powinni sami decydować o wysokości stawek opłat na 2017 rok, gdyż nieruchomość ta stanowi odrębną – od własności lokali mieszkalnych – własność. Taką propozycję świadek wysunął także w czasie procedowania nad zaskarżoną uchwałą, nie została ona jednak przyjęta. Wiarygodne były nadto zeznania tego świadka w zakresie organizacji trybu indywidualnego zbierania głosów u pozwanej.

Zeznaniom świadka A. K. – członka zarządu pozwanej Sąd odmówił wiarygodności w zakresie, w jakim podkreślała ona zasadność podwyższenia stawek opłat, i to obciążających wyłącznie właścicieli miejsc postojowych i komórek lokatorskich stosownie do ich udziałów w nieruchomości. Nadto na uwagę nie zasługiwały zeznania tego świadka co do prawidłowości daty zakończenia indywidualnego zbierania głosów, o czym będzie mowa niżej.

Wiarygodne okazało się przesłuchanie powoda – przede wszystkim w części, w jakiej podkreślił on na niezasadność obciążenia wyłącznie właścicieli pomieszczeń w hali garażowej mimo korzystania z niej również przez właścicieli lokali mieszkalnych, na których rzecz ustanowiono służebność gruntową. Na uwagę zasługiwały też podniesione przez powoda wątpliwości co do końcowej daty indywidualnego zbierania głosów nad zaskarżoną uchwałą, tj. wbrew zapewnieniom pozwanej odnośnie do okresu zbierania głosów.

Sąd oddalił wniosek powoda z 9 maja 2019 r. (k. 123) o otwarciu rozprawy na nowo i przeprowadzenie wnioskowanych w tym piśmie dowodów, uznając, że okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się zasadne.

W niniejszym postępowaniu powód domagał się uchylenia uchwały nr (...)podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. w dniu 29 marca 2017 r. w przedmiocie rocznego planu gospodarczego na 2017 rok i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i świadczeń.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r., Nr 85 poz. 388 ze zm., dalej: „ustawa”), 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 art. 25 ust. 1a ustawy, 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przepis art. 25 ust. 2 ustawy stanowi natomiast, że zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą nr (...)odbyło się częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód nie wskazał wprawdzie, kiedy dokładnie dowiedział się o jej uchwaleniu. niemniej jednak, pozwana podała, że zawiadomienia w tej kwestii zostały wysłane do jej członków 1 marca 2018 r. Pozew w niniejszej sprawie wniesiono zaś 13 kwietnia 2018 r. Przyjmując, że powód dowiedział się o podjęciu zaskarżonej uchwały co najmniej dzień po wysłaniu odnośnej informacji uznać trzeba, iż dochował on 6 tygodniowego

terminu na wytoczenie powództwa. Bezsporne jest także, że powód jest członkiem pozwanej wspólnoty, a więc przysługuje mu czynna legitymacja procesowa w sprawie.

W myśl art. 25 ust 1 ww. ustawy, zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: tj. uchwała nie jest zgodna z prawem, uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w powyższym trybie uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 ustawy powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym jak wskazuje się w doktrynie i w orzecznictwie zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyr. SA w Katowicach z 17.1.2013 r. I ACA 786/12). Zwrócić należy także uwagę, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania" (zob. wyr. SA w Białymstoku z 24 stycznia 2013 r., I ACA 778/12, Legalis nr 715158).

Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w trybie art. 25 uchwały wspólnoty z umową właścicieli lokali. Chodzi o umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, określające umowne reguły zarządu daną nieruchomością wspólną.

Podstawę powództwa z art. 25 ustawy może stanowić także zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zob. wyr. SA w Szczecinie z 9 maja 2013 r., I ACA 214/13, Legalis nr 744960).

Odnosząc się do obiektywnego charakteru naruszenia interesu właściciela lokalu, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 21 listopada 2013 r., VI ACa 611/13 (Legalis nr 797429), stwierdził, że nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok SA w Warszawie z 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, Legalis nr 1049492).

Przechodząc do meritum wskazać należy, że odnośnie kwestii naruszenia prawa powód zarzucił niesłusznosc sposobu ustalenia opłat w planie gospodarczym na rok 2017, stanowiącym załącznik do zaskarżonej uchwały, tj. związanych z użytkowaniem hali garażowej. Plan ten przewiduje bowiem, że osoby korzystające z tej hali (m.in. poprzez dojście do znajdujących się tam śmietników) nie ponoszą żadnych związanych z tym kosztów (w tym opłat za prąd czy utrzymanie czystości). Należy zgodzić się z tym zarzutem – w istocie, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nie posiadających pomieszczeń w hali garażowej ustanowiono służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu oraz przeprowadzania przyłączy i instalacji do znajdujących się w tej hali pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej. Nie jest wobec tego zasadne, by całość kosztów eksploatacji hali garażowej spoczywała wyłącznie na właścicielach miejsc postojowych i komórek lokatorskich.

Powyższej oceny nie zmienia treść powołanych przez pozwaną przepisów art. 13 w zw. z art. 14 i 15 ustawy. Zgodnie z nimi, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz

współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1). Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 ust. 2).

Wedle art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1).

Jak wynika natomiast z porównania stawek opłat w planach gospodarczych za lata 2015-2016 oraz 2017, opłaty te miały obciążać wyłącznie właściciele pomieszczeń w hali garażowej – mimo korzystania z niej, choć w mniejszym zakresie, przez właścicieli lokali mieszkalnych.

Nadto, stawki opłat w 2017 roku wzrosły ponad dwukrotnie, mimo, że – co powszechnie wiadomo – stawki opłat związanych z eksploatacją nieruchomości nie wzrosły drastycznie w ostatnich latach. Stawki wskazane w załączniku do zaskarżonej uchwały stanowią wobec tego przejaw naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, tym samym zaskarżona uchwała narusza interes ekonomiczny powoda jako współwłaściciela hali garażowej i jednocześnie właściciela lokalu mieszkalnego.

Powód zarzucił też skutecznie kilka naruszeń formalnych związanych z procedowaniem nad zaskarżoną uchwałą. Przede wszystkim należy się z nim zgodzić w kwestii kręgu uprawnionym do głosowania – w istocie, do głosowania nad zaskarżoną byli uprawnieni również właściciele lokali mieszkalnych nieposiadający żadnych udziałów w hali garażowej, której kosztów eksploatacji dotyczyła zaskarżona uchwała. Jak wynika przy tym z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie, hala garażowa stanowi przedmiot odrębnej – od lokali mieszkalnych – własności. Nie było wobec tego podstaw, aby osoby nie posiadające udziałów w hali miały decydować o wysokości opłat za korzystanie z miejsc postojowych i komórek lokatorskich.

Nadto, co do częściowego indywidualnego zbierania głosów stwierdzić trzeba, że nieprawidłowe było wprowadzenie przez pozwaną okresu głosowania do systemu informatycznego. Na zebraniu 29 marca 2017 r. ustalono bowiem, że głosowanie w tym trybie ma obejmować okres od 30 marca 2017 r. do 31 marca 2018 r. Jak wynikało zaś z zawiadomień o podjęciu uchwał, głosowanie nad zaskarżoną uchwałą zakończono 28 lutego 2018 r. Nie przekonujące są w tym względzie zapewnienia pozwanej, że platforma, na której przeprowadzано głosowanie wygenerowała datę automatycznie po osiągnięciu wymaganej większości, skoro – jak wynika z podręcznika do platformy „e-kartoteka” (k. 72) – czas głosowania określa zarządca podczas wprowadzania uchwały, wpisując konkretną datę w polu „Głosowanie w e-kartotece (do dnia)”. Jeśli ta data nie została uzupełniona głosowanie uchwały w e-kartotece kończy się wraz z zamknięciem głosowania w Systemie Łatwej Obsługi Nieruchomości. Wobec tego uznać trzeba, że pozwana, wbrew zapewnieniom złożonym na zebraniu, nie określiła w systemie deklarowanego okresu indywidualnego zbierania głosów.

Wątpliwości budzi też wsteczna data wejścia zaskarżonej uchwały w życie, tj. 1 kwietnia 2017 r., podczas gdy w jej § 3 zastrzeżono, że wejdzie ona w życie w dniu podjęcia. Zgodnie z przyjętym okresem indywidualnego zbierania głosów (do 31 marca 2018 r.) powinna wejść w życie 1 kwietnia 2018 r.

W ocenie Sądu powód nie zdołał wykazać, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą było nierzetelne z uwagi na możliwość ingerowania w oddane głosy przez osoby trzecie. Wprawdzie świadek T. G. wskazał, że każdy właściciel ma własne dane logowania, które potencjalnie mogłyby być przekazane osobom postronnym, jednak okoliczności tej powód nie udowodnił, ani nawet nie uprawdopodobnił. Co się tyczy zaś możliwości zmiany oddanego już głosu zaznaczyć trzeba, że również powód skutecznie zawniósł o taką zmianę wobec własnego głosu (k. 95).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzekł jak w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na uwadze wynik postępowania. Zasadzeniu od pozwanej, jako strony przegrywającej postępowanie w sprawie, na rzecz powoda podlegała uiszczona przez niego kwota opłaty sądowej od pozwu.

/-/ E. Hoffa