

Sygn. akt XXV C 3232/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2021 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Tomasz Gal

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Nawrocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 września 2021 roku w Warszawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo,

2) ustala, że strona pozwana wygrała niniejszy spór w całości, pozostawiając wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt XXV C 3232/20

UZASADNIENIE

Powód **M. M.** w pozwie wniesionym w dniu 11 września 2020 r. skierowanym przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.** wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowo / modernizacyjnego i kosztów utrzymania lokalu w 2020 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających – jako uchwały niezgodnej z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ponadto naruszającej interes powoda oraz podjętej z rażącym naruszeniem prawa. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w W. przy ul. (...) i związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Powód wyjaśnił, iż pozwaną wspólnotę mieszkaniową tworzą trzy czterokondygnacyjne wielorodzinne budynki mieszkalne położone w W., dzielnicy M., usytuowane na działkach o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...)_8. (...), a w ww. budynkach mieszkalnych znajduje się łącznie 94 samodzielnych lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia wynosi 6.610,37 m², a z częściami wspólnymi 11.499,47 m²; dla ww. nieruchomości budynkowych Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW: (...). Powód wskazał również, iż na nieruchomości wspólnej na poziomie -1 znajduje się wyodrębniony lokal niemieszkalny – wielostanowiskowy garaż podziemny ze 105 miejscami postojowymi o powierzchni użytkowej 4.615,48 m², a lokal ten stanowi odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW: (...); w ww. lokalu niemieszkalnym (garażu) powód posiada udział w wysokości (...) w części nieruchomości wspólnej w

postaci dwóch miejsc garażowych, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętą księgą wieczystą o nr (...) urządzoną dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w W. przy ul. (...).

Powód podniósł, że nigdy nie udzielił jako właściciel lokalu niemieszkalnego pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej pełnomocnictwa bądź też upoważnienia do zarządzania lokalem niemieszkalnym (garażem), tymczasem pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w zaskarżonej uchwale ustaliła koszty związane z funkcjonowaniem lokalu niemieszkalnego, jak np. „konserwacji bramy garażowej” (poz. 5 pkt III załącznika do zaskarżonej uchwały) nie mając podstaw do obciążenia współwłaścicieli tego lokalu w ustalonej przez pozwaną zaliczce na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Ponadto powód podniósł, iż lokal niemieszkalny stanowiący garaż podziemny nie stanowi składnika nieruchomości wspólnej (tj. nie wszyscy współwłaściciele lokali mieszkalnych są również współwłaścicielami ww. nieruchomości garażowej), zaś pozwana nie ustaliła dla lokalu niemieszkalnego (garażu) odrębnego budżetu, a pomimo tego obciąża powoda nie tylko takimi kosztami jak np. konserwacja bram i szlabanów, oświetlenie, woda, sprzątanie, przeglądy, usługi księgowania i administrowania, wynagrodzenia zarządu, konserwacji CCTV, lecz też kosztami administrowania, prowadzenia usług księgowych dla współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego. Brak rozdzielenia w planie gospodarczym wydatków związanych wyłącznie z garażem oraz budynkiem powoduje, iż powód ponosi podwójne koszty związane choćby z usługami ochrony, sprzątaniem, konserwacją, tj. zarówno jako współwłaściciel lokalu niemieszkalnego, jak też jako właściciel lokalu mieszkalnego. Dodatkowo ujęcie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów utrzymania ww. lokalu garażowego narusza w przekonaniu powoda także interes wszystkich pozostałych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej niebędących równocześnie współwłaścicielami lokalu użytkowego, ponieważ zwiększa ich obciążenia finansowe o wydatki niezwiązane z utrzymaniem ich lokalu. Powód wyraził, że rolą prawidłowo zarządzanej wspólnoty mieszkaniowej jest identyfikacja kosztów z uwagi na miejsce ich powstawania, tym samym pozwana powinna rozdzielać koszty związane z nieruchomością wspólną od kosztów niezwiązanych z tą nieruchomością, a działania wspólnoty mieszkaniowej dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej.

Powód podał, że jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego, zgodnie z zaskarżoną uchwałą, ma ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w formie comiesięcznie wnoszonej zaliczki w wysokości o ponad 52,66 % wyższej w stosunku do wysokości zaliczki obowiązującej w roku 2019, natomiast pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie przedstawiła mu szczegółowej kalkulacji, jaka wiąże się ze wzrostem ww. zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W ocenie powoda brak jest podstaw, aby powód ponosił wyższe o ponad 52,66 % koszty zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Zdaniem powoda równie istotne jest to, że zgodnie z zaskarżoną uchwałą dochodzi do wzrostu opłaty na Fundusz Remontowy części wspólnych lokali mieszkalnych o 375 %, w sytuacji, gdy pozwana nie planuje żadnych istotnych remontów w częściach wspólnych, oraz opłaty na Fundusz Remontowy garaży o 360 %, podczas gdy w ogóle nie wiadomo, jakie remonty w tej części nieruchomości są planowane w 2020 r. i 2021 r.

Powód wyjaśnił, że zaskarżona uchwała została podjęta w drodze głosowania obiegowego, zarzucił przy tym, iż została ona podjęta bez formalnego zwołania zebrania właścicieli w trybie art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej jako: u.w.l.) w drodze indywidualnego zbierania głosów, przez co powód i inni właściciele zostali pozbawieni możliwości przedstawienia innym właścicielom obecnym na zwołanym zebraniu swojej argumentacji faktycznej i prawnej dotyczącej ww. uchwały w kontekście jej niezgodności z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powyższe w ocenie powoda miało wpływ na to, iż nieświadomi tej argumentacji właściciele podjęli zaskarżoną uchwałę. Zdaniem powoda mieszkańcy zostali pozbawieni także czynnego prawa wypowiedzenia się o istotnych dla wspólnoty mieszkaniowej okolicznościach, w tym współudziału w zarządzaniu nieruchomością wspólną, a ponadto uzyskania szczegółowych informacji od pozwanej o zaistniałych okolicznościach przemawiających za podwyższeniem wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zdaniem powoda w konsekwencji powyższego właściciele, którzy głosowali za podjęciem zaskarżonej uchwały, nie mieli wiedzy

co do istotnych okoliczności, a posiadając je, w przekonaniu powoda, prawdopodobnie nie podjęłyby zaskarżonej uchwały.

W konsekwencji powyższego powód stoi na stanowisku, iż zaskarżona przez niego uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ponadto narusza ona interes powoda oraz została podjęta z rażącym naruszeniem prawa. Zaskarżonej uchwale nr (...) powód zarzucił sprzeczność z art. 12 ust. 2 i 3, art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1, art. 30 ust. 1, art. 30 ust. 2 pkt 2 oraz art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (pozew – k. 3-20)

W odpowiedzi na pozew pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa w niniejszej sprawie w całości, a także o orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana wskazała, iż nie neguje faktu, że powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej i współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego (hali garażowej). Natomiast pozostała argumentacja prezentowana przez powoda, a zwłaszcza jego argumentacja prawna, była przez stronę pozwaną kwestionowana.

Strona pozwana wskazała, iż powołany przez powoda jako podstawa jego roszczenia przepis art. 25 u.w.l. wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali, każdą z wymienionych w ww. ustawie przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia, zaś powód wszystkie te przesłanki łączy ze sobą pomimo wyraźnej alternatywy rozłącznej, co przekłada się na niespójność jego argumentacji.

Jeżeli chodzi o zarzut powoda dotyczący braku poinformowania go o potrzebie wprowadzenia podwyżek opłat u pozwanej czy też braku uzasadnienia zaskarżonej uchwały, to strona pozwana podała, iż obowiązkiem każdego właściciela jest monitorowanie sytuacji, która dotyczy jego prawa własności, przy czym powód w żaden sposób nie udowodnił, że nie miał możliwości przed zaskarżeniem przedmiotowej uchwały zapoznania się z dokumentacją księgową, wysokością kosztów ponoszonych na poczet utrzymania części nieruchomości wspólnej i aby dochował w tym względzie należytej dbałości. Strona pozwana zaprzeczyła temu, ażeby zarząd czy też administracja pozwanej odmówiła powodowi przekazania stosownych informacji lub wyjaśnień. W ocenie strony pozwanej jedyną motywacją powoda do zaskarżenia tej uchwały był jego brak wiedzy, którą chce on uzyskać dopiero na etapie postępowania sądowego.

Strona pozwana wskazała, iż powód całkowicie pomija otoczenie formalnoprawne, w którym zaskarżona przez niego uchwała musiała zostać podjęta – od 2 marca 2020 r. obowiązuje bowiem ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVI-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, dodatkowo w związku z pandemią wirusa COVID-19 od marca 2020 r. na terenie kraju obowiązywało i nadal obowiązuje szereg innych ograniczeń i zaleceń GIS mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się ww. wirusa. Podano, że do tych ograniczeń należy zaliczyć brak możliwości zorganizowania zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w tradycyjnej formie, aby uniknąć bezpośredniego kontaktu, zwłaszcza, że liczba mieszkańców w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej wynosi około 320 osób.

Podano, iż porządek zebrania i projekty aktów, w tym uchwał i załączników do nich zostały doręczone właścicielom lokali wraz z zawiadomieniem o planowanym zebraniu, a następnie o niemożności jego zorganizowania, a ponadto wszelkie informacje były wywieszone również w gablotach informacyjnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a także w windach, ponadto właściciele otrzymywali ww. informacje drogą e-mailową, wszystkie projekty uchwał wraz z wyjaśnieniem zostały też zamieszczone w dniu 14 maja 2020 r. w systemie e-kartoteka. Podkreślono także, że w dniu 30 kwietnia 2020 r. w piśmie – uzupełnienie zawiadomienia właścicieli lokali z dnia 30 marca 2020 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował wszystkich o tym, że zebranie się nie odbędzie, jednocześnie przyjęto tryb indywidualnego zbierania głosów i wskazano cztery równoważne sposoby głosowania, a do tego zawiadomienia dołączono projekty uchwał, które miały być przedmiotem głosowania wraz ze szczegółowym wyjaśnieniem. Podano

też, że wyraźnie zaznaczono, z kim należy się kontaktować w przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości. Zaznaczono, że powód powinien zatem wykazać, że podejmował próby kontaktu i żądanych informacji nie uzyskał.

Strona pozwana wskazała, bacząc na treść art. 23 ustawy o własności lokali, że ustawodawca nie narzuca sposobu indywidualnego zbierania głosów, a tym samym dopuszczalne jest również przegłosowanie uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się czy też za pośrednictwem dedykowanego do tego celu systemu (e-kartoteka.pl), a tym samym decyzję co do formy, w jakiej zarząd będzie zbierał głosy pozostawiono uznaniu zainteresowanych. Ponadto zaznaczono, że jeżeli dla dokonania danej czynności nie została zastrzeżona żadna forma, nie ma przeszkód, aby oświadczenie woli złożyć drogą elektroniczną lub korespondencyjną (art. 60 k.c.). Powyższe zdaniem strony pozwanej oznacza, iż argumentacja powoda w zakresie trybu podejmowania zaskarżonej uchwały jest chybiona. Nadto strona pozwana podniosła, że nietrafne jest powoływanie się przez powoda na naruszenie art. 30 ust. 2 pkt 2, art. 30 ust. 1 oraz art. 32 ustawy o własności lokali.

Jeżeli rzecz ma się natomiast do argumentacji powoda odnośnie lokalu garażowego, to w ocenie strony pozwanej jego argumentacja w tym zakresie również pozostaje w oderwaniu od stanu faktycznego i treści podjętej uchwały nr (...). Wskazano, iż zaskarżona uchwała (§ 2- § 5) podobnie jak uchwała z 2019 r. nr (...) zawiera informację o wysokości zaliczek na poczet utrzymania części nieruchomości wspólnej oraz miejsc postojowych znajdujących się w garażu. Zatem w ocenie strony pozwanej nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że „zaliczki” są identyczne i nie są różnicowane, ponadto podano, iż taka praktyka istniała już wcześniej w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Argumentowano, że w lokalu garażowym znajdują się instalacje służące zaspokajaniu potrzeb wszystkich mieszkańców pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, natomiast opłaty związane z eksploatacją hali garażowej są rozliczane łącznie z pozostałymi pomieszczeniami wspólnymi, tj. korytarze, klatki schodowe czy też teren wokół budynku. Ponadto zaznaczono, iż powód całkowicie pomija fakt, że zaskarżona uchwała została podjęta w sierpniu 2020 r. z mocą obowiązującą od czerwca 2020 r., a zaliczki należne za okres czerwiec-lipiec 2020 r. zostały rozłożone na 4 miesiące, tym samym wyliczenia powoda nie są zgodne z prawdą. W tym kontekście, w przekonaniu strony pozwanej, niezrozumiałe jest podnoszenie przez powoda zarzutu naruszenia art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l., zaś lokal garażowy nie jest lokalem użytkowym.

Strona pozwana podniosła, iż zaskarżona uchwała nie może zostać uchylona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, gdyż przepis tego artykułu wyraźnie mówi o tym, że aby doszło do uchylenia uchwały, musi ona obiektywnie naruszać interes skarżącego, zaś powód postrzega przedmiotową uchwałę tylko i wyłącznie przez swój własny pryzmat bez odniesienia się do szerszej perspektywy. W ocenie strony pozwanej nie sposób jest stwierdzić, aby zaskarżona przez powoda uchwała naruszała jakiś prawny czy faktyczny interes skarżącego. Ponadto zaznaczono, że właściciele lokali skupieni we wspólnocie mieszkaniowej mają prawo – respektując obowiązujące uregulowania i zasady współżycia społecznego – kształtować zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z wolą większości, w szczególności dla poprawy bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców wspólnoty, zaś subiektywne i nieumotywowane przekonanie pojedynczego właściciela lokalu o bezzasadności i niecelowości działania większości mieszkańców wspólnoty nie może mieć w tym zakresie pierwszeństwa.

Zdaniem strony pozwanej twierdzenia powoda, iż jego interes prawny został naruszony samym faktem podwyżki zaliczek pozostają absurdalne, gdyż wysokość zaliczek jest pochodną posiadanych udziałów w części nieruchomości wspólnej i miejsc postojowych, a dodatkowo, gdyby powstała „nadwyżka” we Wspólnocie, zostanie ona odpowiednio rozliczona w kolejnym okresie rozliczeniowym. Strona pozwana nie zgodziła się z poglądem, że w uchwale powinno się wyszczególnić koszty na każde z mediów z osobna, bowiem w tym celu przygotowuje się plan gospodarczy. Podkreślono również, że stawka zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,40 zł za m² (stawka w roku 2019) jest nieadekwatna do obecnie panujących warunków rynkowych i rosnących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (panująca inflacja, wzrost płacy minimalnej). W ocenie strony pozwanej interes pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wymagał podjęcia zaskarżonej uchwały celem zabezpieczenia jej interesu rozumianego jako zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania. Wskazano, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z interesem

powoda, bowiem nie krzywdzi go, nie jest dla niego niekorzystna, gdyż nie narusza jego praw skorelowanych z obowiązkami.

Jeżeli chodzi zaś o wysokość zaliczek, wskazano, że obowiązek ich opłacania wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ponadto zaznaczono, iż zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 2 zd. 2 ww. ustawy właściciele lokali są zobowiązani do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanych udziałów w tej nieruchomości wspólnej. Podkreślono też, że wysokość zaliczek nie ma charakteru ostatecznego, co oznacza, że wartość wpłacanych zaliczek nie musi odzwierciedlać rzeczywistej wysokości kosztów poniesionych przez wspólnotę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a wartość zaliczek należnych od właścicieli lokali jest ustalana co roku na podstawie rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną uchwalanego przez właścicieli lokali (tj. z prognozy przyjętej przez zarząd). (odpowiedź na pozew – k. 61-71, pismo procesowe z dnia 09.12.2020 r. – k. 130)

Strony podtrzymały stanowiska w dalszych pismach i na rozprawie w dniu 6 września 2021 roku.

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego, a w szczególności na podstawie: wydruków ksiąg wieczystych (k. 21-29v), zawiadomienia z dnia 21.02.2020 r. (k. 34), zawiadomienia z dnia 06.03.2020 r. (k. 90, 156), zawiadomienia z dnia 31.03.2020 r. (k. 75, 141), pisma z dnia 30.04.2020 r. - uzupełnienia zawiadomienia z dnia 31.03.2020 r. (k. 76-85, 142-151), wyjaśnienia powodów konieczności podwyżki opłat od roku 2020 (k. 83v-84, 149v-151), zawiadomienia z dnia 07.08.2020 r. (k. 30, 115), uchwały nr (...) z dnia 30.04.2020 r. (k. 30v, 76v, 142v), uchwały nr (...) z dnia 30.04.2020 r. (k. 31, 77v, 143v), uchwały nr (...) z dnia 30.04.2020 r. (k. 31v, 81-81v, 147-147v), uchwały nr (...) z dnia 30.04.2020 r. (k. 31v, 81-81v, 147-147v), zawiadomienia z dnia 19.08.2020 r. (k. 35, 89, 155), uchwały nr (...) z dnia 29.09.2020 r. (k. 122), załącznika nr 1 do uchwały nr (...) (k. 32, 33, 82-83, 123-124, 148-149), uchwały nr 4/2019 (k. 86-86v, 152), załącznika nr 1 do uchwały nr (...) (k. 87, 154), uchwały nr (...) (k. 88, 153), listu otwartego właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 26.10.2020 r. (k. 121), list do głosowania nad uchwałą nr (...) wraz z oznaczeniem udziałów poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej w częściach wspólnych dla lokali mieszkalnych (k. 210-212), kart do głosowania oraz wydruków z systemu elektronicznego e-kartoteka (k. 228-308) **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. tworzą trzy czterokondygnacyjne wielorodzinne budynki mieszkalne położone w W., dzielnicy M., na działkach o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...)_8. (...). W ww. budynkach mieszkalnych znajduje się łącznie 94 samodzielnych lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia wynosi 6.610,37 m², a z częściami wspólnymi 11.499,47 m². Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW o numerze (...). (okoliczność bezsporna, wydruk księgi wieczystej o numerze KW: (...) – k. 21-22, wydruk księgi wieczystej o numerze KW: (...) – k. 24-29v)

Na nieruchomości wspólnej na poziomie -1 znajduje się wyodrębniony lokal niemieszkalny – wielostanowiskowy garaż podziemny ze 105 miejscami postojowymi o powierzchni użytkowej 4.615,48 m²; lokal ten stanowi odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW: (...). (okoliczność bezsporna, wydruk księgi wieczystej o numerze KW: (...) – k. 23-23v)

Nie wszyscy właściciele lokali mieszkalnych w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej są jednocześnie właścicielami miejsc garażowych usytuowanych w ww. garażu znajdującym się na nieruchomości wspólnej. (okoliczność bezsporna)

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w W. przy ul. (...) i związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. (okoliczność bezsporna, wydruk księgi wieczystej o numerze KW: (...) – k. 21-22)

Powód posiada również udział w wysokości (...) w części nieruchomości wspólnej w ww. lokalu niemieszkalnym (garażu) w postaci dwóch miejsc garażowych, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą

wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętą księgą wieczystą o nr (...) urządzoną dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w W. przy ul. (...). (okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 21 lutego 2020 r., a następnie pismem z dnia 6 marca 2020 r., stanowiącymi zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała mieszkańców, w tym powoda, o tym, że zgodnie z uchwałą nr (...) i uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) W. w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – od 1 marca 2020 r. wysokość opłaty będzie wynosić 65,00 zł od gospodarstwa domowego i że w związku z powyższym ulega zmianie wysokość opłat za lokal należący do powoda i wynosi ona 704,47 zł. (zawiadomienie z dnia 21.02.2020 r. – k. 34, zawiadomienie z dnia 06.03.2020 r. – k. 90, 156)

Pismem z dnia 31 marca 2020 r. stanowiącym zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował mieszkańców, w tym powoda, o tym, że Zebranie Ogółu Właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) zostaje przełożone wstępnie na drugą połowę kwietnia 2020 r. z uwagi na pandemię koronawirusa SARS-CoV-2. Wskazano, że w przypadku zmiany sytuacji w kraju zostanie wysłana stosowna informacja o terminie i możliwości zorganizowania Zebrania, zaś projekty uchwał wraz z załącznikami zostaną dostarczone do mieszkańców na 14 dni przed faktycznym terminem zwołania Zebrania Wspólnoty. (zawiadomienie z dnia 31.03.2020 r. – k. 75, 141)

Następnie pismem z dnia 30 kwietnia 2020 r. stanowiącym uzupełnienie zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali z dnia 31 marca 2020 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował mieszkańców, w tym powoda, o tym, że przyjęto tryb głosowania nad uchwałami w formie indywidualnego zbierania głosów, bowiem jest to konieczne w związku z aktualnie panującą sytuacją w kraju spowodowaną koronawirusem, a zgodnie z zaleceniami Ministra Rozwoju i Głównego Inspektora Sanitarnego o unikaniu skupisk ludzi, wprowadzonym zakazem zgromadzeń powyżej dwóch osób, podjęcie przez Wspólnotę trzech uchwał (wymaganych prawem) możliwe będzie w trybie głosowania indywidualnego, bez organizowania zebrania. Pełną treść poddawanych pod głosowanie uchwał załączono do ww. zawiadomienia. Wskazano, iż zebranie Wspólnoty zostanie zwołane w pierwszym możliwym terminie. Wskazano także, iż oddanie głosu jest możliwe w terminie do dnia 22 maja 2020 r. w ten sposób, że wypełnioną a załączoną do zawiadomienia kartę do głosowania mieszkańcy mogą przekazać skanem na adres e-mail administratora: (...), zostawić oryginał w skrzynce pocztowej do korespondencji z firmą administrującą, która znajduje się na elewacji, obok pomieszczenia Wspólnoty, lub też odesłać listownie na adres: (...) Sp. z o.o., ul. (...), (...)-(...) W., albo też zagłosować elektronicznie poprzez platformę internetową, po zalogowaniu się do portalu (...) – według instrukcji podanej w załączeniu. Zastrzeżono również, że w przypadku pytań lub wątpliwości możliwy jest kontakt z administratorem W. Ł. na adres e-mail: (...) (pismo z dnia 30.04.2020 r. - uzupełnienie zawiadomienia z dnia 31.03.2020 r. – k. 76-85, 142-151)

Mieszkańcom pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej została przekazana również pisemna informacja dotycząca wyjaśnienia konieczności podwyżki opłat od roku 2020. Jako główne powody zwiększenia opłat za bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej wskazano wzrost kosztów obsługi nieruchomości wynikających z nowo zawartych i renowowanych umów na standardowe i podstawowe usługi, podwyżki płac minimalnych oraz zmiany w zakresach wykonywanych prac, czy obniżenie przez zarządcę kosztów poszczególnych usług, co miało faktyczny wpływ na obniżenie jakości obsługi świadczonej przez usługodawców (wyjaśnienie powodów konieczności podwyżki opłat od roku 2020 – k. 83v-84, 149v-151).

Wszelkie informacje dotyczące porządku zebrania oraz projekty aktów, w tym uchwał, oraz załączników do nich, były wywieszane również w gablotach informacyjnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a także w windach. Właściciele otrzymywali ww. informacje również drogą mailową. Ponadto wszystkie projekty uchwał wraz z wyjaśnieniem zostały zamieszczone w dniu 14 maja 2020 r. w systemie e-kartoteka. (print screen portalu e-kartoteka – k. 157)

Uchwała nr (...) zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowo / modernizacyjnego i kosztów utrzymania lokalu w 2020 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających

przewidywała zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2020 dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...), miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów utrzymania nieruchomości, miesięcznych opłat zaliczkowych dla miejsc garażowych na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, miesięcznych opłat zaliczkowych na fundusz remontowo / modernizacyjny nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W., oraz miesięcznych opłat zaliczkowych na fundusz remontowo / modernizacyjny nieruchomości wspólnej dla miejsc garażowych (uchwała nr (...) z dnia 30.04.2020 r. – k. 31v, 81-81v, 147-147v)

W procedurze głosowania nad uchwałą nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wzięli udział właściciele 78 lokali reprezentujący łącznie (...) udziałów.

Za uchwałą głosowali właściciele lokali:

- za pośrednictwem kart do głosowania: (...)
- za pośrednictwem systemu e-kartoteka: (...)

Przeciwko uchwale głosowali właściciele lokali:

- za pośrednictwem kart do głosowania: (...)
- za pośrednictwem systemu e-kartoteki: (...)

Od głosu wstrzymali się właściciele 2 lokali: (...)

W głosowaniu nie wzięli udziału właściciele lokali: (...).

Karta do głosowania oddana przez właściciela lokalu nr (...) nie została podpisana (k. 237).

W przypadku lokalu nr (...) – na karcie do głosowania zamiast właściciela T. K. podpis złożyła osoba o imieniu S. (nazwisko nieczytelne) wskazując przy podpisie adnotację „z up. T. K.” (k. 248)

Właściciele lokalu (...) oddali dwa odrębne i rozbieżne głosy - K. J. oddała 2 sierpnia 2020 r. na karcie głos przeciw uchwale nr (...) (k. 297), a 3 sierpnia 2020 r. Ł. J. oddał na karcie głos za uchwałą nr (...) (k. 295). Przy podliczeniu głosów udział związany z tym lokalem został podzielony na pół i stosownie po 1/2 udziału Zarząd Wspólnoty zaliczył głos za i przeciw uchwale nr (...).

Właściciel lokalu nr (...), W. K. oddał 3 czerwca 2020 r. głos na karcie za uchwałą nr (...) (k. 266), a 9 czerwca 2020 r. głos przeciwko uchwale nr (...) (k. 264). Podczas zliczania głosów uwzględniono głos późniejszy przeciwko uchwale z 9 czerwca 2020 r.

Właściciel lokalu nr (...), F. H., głosował 20 maja 2020 r. za pośrednictwem e-kartoteki za uchwałą nr (...) (k. 265), a 25 czerwca na karcie do głosowania przeciwko uchwale nr (...) (k. 267). Podczas zliczania głosów uwzględniono głos późniejszy przeciwko uchwale z 25 czerwca 2020 r.

Właściciele lokalu nr (...) B. i K. S. (1) zgłosili interwencję do Wspólnoty Mieszkaniowej, iż nie głosowali przez e-kartotekę i nie głosowali za uchwałą (k. 118). Wg wydruku z e-kartoteki (k. 254) w dniu 5 czerwca 2020 r. zagłosowali za uchwałą i głos ten został uznany za głos za uchwałą nr (...).

Właścicielka lokalu nr (...), H. C. 18 czerwca 2020 r. głosowała kartą za uchwałą nr (...) (k. 268). Następnie w dniu 19 czerwca 2020 r. za pośrednictwem poczty e-mail (adresat – (...)) zwróciła się do z prośbą o usunięcie jej podpisu pod uchwałą nr (...) (e-mail k. 116). Prośba ta nie została uwzględniona i jej głos został policzony jako głos za uchwałą nr (...).

Właścicielka lokalu nr (...), M. K., głosowała 18 maja 2020 r. kartą za uchwałą nr (...) (k. 251). Następnie w dniu 21 czerwca 2020 r. wysłała e-mail (adresat (...)) o wycofaniu głosu w sprawie uchwały nr (...) (e-mail k. 117). Prośba ta nie została uwzględniona i jej głos został policzony jako głos za uchwałą nr (...). (listy do głosowania nad uchwałą nr (...) wraz z oznaczeniem udziałów poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej w częściach wspólnych dla lokali mieszkalnych – k. 210-212, karty do głosowania oraz wydruki z systemu elektronicznego e-kartoteka k. 228-308)

Na dzień 18 czerwca 2020 r. uchwała nr (...) nie została jeszcze podjęta (e-mail od członka Administracji osiedla k. 118).

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2020 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedstawił mieszkańcom wyniki głosowania w sprawie podjętych uchwał nr (...), (...) oraz (...). W zawiadomieniu tym wskazano, iż wyniki te kształtowały się następująco:

- za uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2019 głosowało 67,49 % mieszkańców, natomiast przeciw – 10,02 % mieszkańców;

- za uchwałą nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2019 r. głosowało 64,93 % mieszkańców, natomiast przeciw – 12,58 % mieszkańców;

- za uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowo / modernizacyjnego i kosztów utrzymania lokalu w 2020 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających głosowało 50,38 % mieszkańców, natomiast przeciw – 25,89 % mieszkańców. (zawiadomienie z dnia 07.08.2020 r. – k. 30, 115, uchwała nr (...) z dnia 30.04.2020 r. – k. 30v, 76v, 142v, uchwała nr (...) z dnia 30.04.2020 r. – k. 31, 77v, 143v, uchwała nr (...) z dnia 30.04.2020 r. – k. 31v, 81-81v, 147-147v)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 r. stanowiącym zawiadomienie o zmianie wysokości opłat pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała mieszkańców, w tym powoda, o tym, że zgodnie z ww. uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) B. 68, 70, 72 w W. ulega zmianie wysokość opłat za lokal należący do powoda i będzie wynosić 1.251,93 zł (zawiadomienie z dnia 19.08.2020 r. – k. 35, 89, 155).

Właściciele pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej skierowali do Zarządu tej Wspólnoty Mieszkaniowej list otwarty z dnia 26 października 2020 r., w którym wskazano, że według otrzymanych przez nich wyników głosowania nad uchwałą nr (...) uchwała ta otrzymała 50,13% głosów „za”, jednakże błędnie zaliczono głosy „za” w przypadku przynajmniej dwóch lokali, tj. lokalu nr (...) (udział 0,86 %) i lokalu nr (...) (udział 0,94 %). Zaznaczono, że z powyższego wynika, że „za” ww. uchwałą głosowało nie więcej niż 48,33 % udziałów, co oznacza, że uchwała ta nigdy nie uzyskała poparcia większości właścicieli (według udziałów). W związku z powyższym właściciele wezwali Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do ogłoszenia, że ww. uchwała nr (...) jest uchwałą nieistniejącą i o poinformowanie o tym fakcie właścicieli w nieprzekraczalnym terminie do 30 października 2020 r. Jednocześnie właściciele wezwali Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do przeliczenia wpłat i uznania zaliczek wynikających z nieistniejącej uchwały nr (...) jako nadpłaty i ich zwrot na indywidualne konta bankowe właścicieli nieruchomości. (list otwarty właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 26.10.2020 r. – k. 121).

Od dnia 2 marca 2020 r. obowiązuje ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020, poz. 374).

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Sąd uznał za wiarygodne przedstawione ww. dokumenty, albowiem strony nie zakwestionowały w skuteczny sposób ich zawartości i autentyczności. Wobec oceny prawnej roszczenia powoda dokumenty te były wystarczające do wydania orzeczenia kończącego. Z tego względu Sąd pominął wnioski stron o dopuszczenie dowodu z zeznań zgłoszonych świadków i z przesłuchania stron, albowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle dokonanej oceny prawnej sprawy, która została przedstawiona poniżej (k. 371 v.).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W pierwszym rzędzie podnieść należy, iż przedmiotem niniejszej sprawy było roszczenie powoda o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Wprawdzie powód w końcowym etapie procesu podjął próbę dokonania zmiany powództwa oświadczając za pośrednictwem pełnomocnika procesowego na rozprawie w dniu 6 września 2021 r., że wnosi także o ustalenie, że przedmiotowa uchwała jest nieważna (k. 371 v.), ale próba ta była bezskuteczna. Zgodnie bowiem z przepisem art. 193 par. 2 (1) kpc zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Powód mimo, iż był reprezentowany w sprawie przez zawodowego pełnomocnika procesowego uchybił temu przepisowi.

W omawianej kwestii tylko dodatkowo należy podnieść, iż gdyby podjęta przez powoda próba zmiany powództwa była skuteczna to i tak roszczenie o ustalenie nieważności uchwały nie mogłoby zostać uwzględnione, albowiem jak wynika z poniższych rozważań Sąd uznał, że sporna uchwała nie została w ogóle podjęta i w rezultacie nie istnieje w sensie prawnym, a jako czynność prawna nieistniejąca nie może podlegać ocenie prawnej według kryterium ważności lub nieważności.

Powództwo o uchylenie uchwały nr (...) nie zasługiwało na uwzględnienie, jednak z innych przyczyn niż wskazane przez stronę pozwaną.

Zasadniczo kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw: o stwierdzenie nieważności uchwały, ustalenie nieistnienia uchwały oraz o uchylenie uchwały. Dla swej skuteczności, każde z tych powództw, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek.

Powód wystąpił w niniejszej sprawie z roszczeniem o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Ocena tego roszczenia wymagała w pierwszym rzędzie dokonania ustalenia czy uchwała ta została podjęta, bowiem w razie ustalenia nieistnienia uchwały, badanie przesłanek dotyczących roszczenia o jej uchylenie byłoby bezprzedmiotowe. Nie można bowiem uchylić uchwały, która w sensie prawnym nie istnieje.

Jak wskazuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy, podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Powszechnie przyjmuje się, że wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 331 § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnocie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają zwykle szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwał (por. przykładowo art. 42 Prawa spółdzielczego, art. 240 i art. 241 oraz art. 413 i art. 414 poprzednio obowiązującego Kodeksu handlowego, czy art. 249, art. 251, art. 422 i art. 424 k.s.h.).

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali kwestia ta jest uregulowana w art. 25 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). W związku z treścią tych uregulowań w ustawach szczególnych, powstaje problem ich stosunku do unormowań dotyczących wadliwości czynności prawnych, zawartych w Kodeksie cywilnym.

Pojęcie uchwały nieistniejącej nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono 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 statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sadu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta 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 przywołane judykaty wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe." (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05)

Sąd z urzędu zbadał, czy przedmiotowa uchwała istnieje, co sprowadza się do ustalenia, czy została oddana odpowiednia ilość głosów (według udziałów) za jej podjęciem.

Z art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika zasada, iż większość głosów właścicieli lokali liczy się według wielkości udziałów, natomiast wyjątek polegający na liczeniu głosów według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza tylko na wyraźne żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a). W sprawie niniejszej, nie zostało dowiedzione, że obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zgłaszali chęć takiego właśnie sposobu głosowania i pozwana co do uchwały nr (...) liczyła głosy według wielkości udziałów – zgodnie z ogólną zasadą.

Powód podniósł m.in. zarzut, iż nie miało miejsca formalne zwołanie zebrania właścicieli w trybie art. 30 ust. 1 u.w.l., wobec czego uchwała nr 3 została podjęta jedynie w drodze indywidualnego zbierania głosów i powód nie miał możliwości przedstawienia swojego stanowiska właścicielom innych lokali. W tym miejscu należy podkreślić, że procedowanie nad uchwałą nr (...) odbywało się w trudnym czasie pandemii Covid-19. Sytuacja epidemiczna nie tylko w Polsce, ale i na świecie wymusiła na ustawodawcy aktualizację obowiązującego stanu prawnego dostosowaną do dynamicznie zmieniających się warunków i nowych obostrzeń epidemicznych. Z tego względu pojawiły się zalecenia GIS, czy zarządzenia odpowiednich Ministrów. Istotne zmiany wprowadziła Ustawa o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 31 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 568) (dalej jako „ustawa o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu (...)19”).

Na mocy art. 7 ustawy o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu (...)19 do ustawy o własności lokali zostały dodane przepisy art. 21 ust. 4 i 5 u.w.l., w których wyraźnie dopuszczono możliwość odbywania posiedzeń przez zarząd wspólnoty z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przepisy te zostały uchylone z dniem 19 stycznia 2021 r., ale są aktualne dla stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Sądu, z uwagi na wyjątkowy stan epidemii COVID-19, taki tryb procedowania (np. za pośrednictwem komunikacyjnych programów internetowych) można było, a nawet z uwagi na niebezpieczeństwo rozszerzania wirusa SARS-CoV-2, należało stosować również w odniesieniu do zebrania ogółu właścicieli lokali. Skoro ustawa wyraźnie zezwala na głosowanie przez właścicieli lokali w różnym miejscu i czasie (tryb indywidualnego zbierania głosów), to tym bardziej nie ma przeszkód dla odbywania zebrań właścicieli lokali w ten sposób, że będą się oni komunikowali w tym samym czasie, znajdując się w różnym miejscu. Ponadto w art. 90 ustawy o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu COVID-19, wskazano, że jeśli ustawowy termin zwołania zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie tej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia jej w życie, ulegał on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Z tych względów w ocenie Sądu sposób zbierania głosów nad uchwałą nr (...) był zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i adekwatny do zaistniałych warunków. Brak zorganizowania walnego zebrania właścicieli lokali był praktycznie niemożliwy z uwagi na pandemię C.-19 i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa.

Należy w tym miejscu podkreślić, że Zarząd Wspólnoty wskazał 4 alternatywne równoważne sposoby oddawania głosów tj. kartę do głosowania mieszkańcy mogą przekazać skanem na adres e-mail administratora: (...), zostawić oryginał w skrzynce pocztowej do korespondencji z firmą administrującą, która znajduje się na elewacji, obok pomieszczenia Wspólnoty, lub też odesłać listownie na adres: (...) Sp. z o.o., ul. (...), (...)-(...) W., albo też zagłosować elektronicznie poprzez platformę internetową, po zalogowaniu się do portalu (...)pl. (...) również, że w przypadku pytań lub wątpliwości możliwy jest kontakt z administratorem W. Ł. na adres e-mail: (...)

Powód zakwestionował także możliwość głosowania za pośrednictwem systemu informatycznego e-kartoteka. Tym samym zachodzi potrzeba wyjaśnienia, iż taki sposób zbierania głosów we wspólnotach mieszkaniowych jest prawnie dopuszczalna. Jak zostało już wyżej wskazane, art. 60 k.c. reguluje kwestie związane z oświadczeniem woli dopuszczając różne formy, w tym postać elektroniczną. Również art. 23 ust. 1 u.w.l. nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 marca 2013 r., syg. Akt V ACa 110/13, Legalis). Zatem głosowanie za pomocą e-kartoteki jest prawnie dopuszczalne, oczywiście z wyjątkiem tych uchwał, które obejmują czynności, co do których przepis wyraźnie zastrzega formę pisemną, czy formę aktu notarialnego.

Sąd zbadał wszystkie karty do głosowania przedstawione w niniejszej sprawie zarówno oddane na kartach do głosowania, jak i poprzez system e-kartoteka. W postępowaniu dowodowym Sąd ustalił, że za uchwałą nr (...) głosy oddali za pośrednictwem kart do głosowania właściciele 41 lokali, a za pośrednictwem systemu e-kartoteka właściciele 13 lokali. Natomiast przeciwko uchwale głosowali za pośrednictwem kart do głosowania właściciele 18 lokali, a przez e-kartotekę właściciele 4 lokali. Od głosu wstrzymali się właściciel 2 lokali. Przy czym dokonana przez Sąd analiza wszystkich kart do głosowania, doprowadziła do uznania części oddanych głosów za nieskuteczne.

Oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej; wielość tychże oświadczeń, w sytuacji gdy stanowi o większości właścicieli, doprowadza do podjęcia wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała. Jako że oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, to brak na karcie podpisu tej osoby stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013r., I ACa 18/13, LEX nr 1344268). Z tych powodów Sąd uznał za nieważne głosy, co do których na kartach do głosowania brak jest podpisu osoby głosującej. Sytuacja taka dotyczy karty do głosowania związanej z lokalem nr (...) (k. 237). Właścicielka lokalu K. S. (2) zaznaczyła, że głosuje za uchwałą nr (...), ale nie złożyła swojego podpisu na karcie do głosowania, co stanowi ten głos nieważnym. Udział przypadający na wskazany lokal to (...) udziałów, co stanowi 1,30%. Na marginesie Sąd zaznacza, iż już nieuwzględnienie tego głosu jest wystarczające do uznania, że uchwała nie została podjęta z uwagi na niewystarczającą liczbę głosów oddanych „za” jej podjęciem.

Sąd uznał za nieważne również głosy na kartach, które nie zostały podpisane przez właścicieli, a do tych karty do głosowania nie zostało dołączone pełnomocnictwo od właściciela lokalu dla osoby, która ten głos oddała. Problem dotyczy lokalu nr (...), w przypadku którego na karcie do głosowania (głos zaznaczony przeciwko uchwale nr (...)) w miejscu na podpis właściciela T. K. znajduje się odrębna adnotacja „z up. T. K.”, ale z uwagi na nieczytelność podpisu (nazwiska) osoby o imieniu S. składającej podpis nie sposób ustalić kto został upoważniony, tym bardziej, że upoważnienie nie zostało dołączone do karty do głosowania (k. 248). Udział przypadający na wskazany lokal to (...) udziałów, co stanowi 0,69%.

Strona pozwana nie wykazała, aby w wyżej wymienionych przypadkach osoby, które podpisały się w miejsce właścicieli lokali posiadały w dacie głosowania pisemne pełnomocnictwa od właścicieli lokali do głosowania nad konkretną uchwałą.

Nieważne są też, zdaniem Sądu, głosy zebrane podwójnie przez członków zarządu pozwanej, w których sprzeczne są oświadczenia właścicieli lokali będących zarazem małżonkami. Każdemu z nich przysługiwało prawo głosowania, zgodnie z art. 36 § 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba, że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą

przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. W zakresie jednak, w jakim ich głosy są sprzeczne należało stwierdzić ich nieważność. Dotyczy to lokalu o nr: 72/4, którego właścicielami są K. J. oraz Ł. J.. K. J. oddała 2 sierpnia 2020 r. na karcie głos przeciw uchwale nr 3 (k. 297), a 3 sierpnia 2020 r. Ł. J. oddał na karcie głos za uchwałą nr 3 (k. 295). Przy podliczeniu głosów udział związany z tym lokalem został podzielony na pół i stosownie po 1/2 udziału zaliczono głosy za i przeciw uchwale nr 3. W ocenie Sądu nie jest to prawidłowa praktyka. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek przesłanek świadczących, że charakter prawa do lokalu nr (...) ww. osób uprawnia do podziału ich głosu (udziału) na pół. Głos związany z lokalem nr (...) uznany przez Zarząd Wspólnoty jako oddany za uchwałą nr (...) stanowi (...) udziału tj. 1,44% (1/2 udziału uwzględniona przez WM stanowi (...) udziału tj. 0,72%). W rezultacie uznać należało, że właściciele lokalu nr (...) nie oddali skutecznego głosu za uchwałą.

W toku trwającej procedury głosowania nad uchwałą nr (...) kilku właścicieli lokali zmieniło zdanie co do głosu w przedmiocie uchwały nr (...). Właściciel lokalu nr (...), W. K., oddał 3 czerwca głos na karcie za uchwałą nr (...) (k. 266), a 9 czerwca głos przeciwko uchwale nr (...) (k. 264). Właściciel lokalu nr (...), F. H., głosował 20 maja 2020 r. za pośrednictwem e-kartoteki za uchwałą nr (...) (k. 265), a 25 czerwca na karcie do głosowania przeciwko uchwale nr (...) (k. 267). W obu przypadkach Zarząd uwzględnił zmianę stanowiska osób głosujących i uwzględnił później oddany głos. Udział lokalu nr (...) to (...) udziałów tj 1,37%, a udział przypadający na lokal (...) to (...) udziałów tj. 1,74%.

W tym miejscu należy jeszcze zaznaczyć, że nietrafnie powód wskazywał, iż głos oddany przez właścicieli lokalu nr (...) zostały błędnie zaliczone gdyż właściciele ci głosowali kartą głosowania, a ich głos policzono jakby głosowali przez e-kartotekę. Z zestawienia głosów wynika, iż głosowali poprzez oba sposoby, ale policzony został jedynie głos oddany później z karty do głosowania „przeciwko” uchwale nr (...).

Odmienne oświadczenie o zmianie swojego stanowiska złożyli właściciele dwóch innych lokali. Właściciele lokalu nr (...) w dniu 18 maja 2020 r. oraz lokalu (...) w dniu 19 czerwca 2020 r. zagłosowali za pośrednictwem kart do głosowania za podjęciem uchwały nr 3. Następnie już po złożeniu podpisów na kartach do głosowania wystosowali do członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wiadomości email w dniu 21 czerwca (...). (lok. (...)) i 19 czerwca (lok. (...)), w których wskazali, iż wycofują swoje głosy „za” podjęciem uchwały nr (...). Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż wiadomości email z oświadczeniami o odwołaniu głosu nad uchwałą nr 3 zostały wysłane/dotarły do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej jeszcze w czasie gdy głosowanie nad ww. uchwałą jeszcze trwało. Wskazuje na to zarówno fakt, że wiele głosów za uchwałą zostało oddanych jeszcze po dacie wysłania tych email, jak i wiadomość email od administracji wspólnoty do właścicielki mieszkania nr (...) iż na dzień 18 czerwca uchwały nie zostały jeszcze podjęte.

Należy w tym miejscu poczynić pewne rozważania nad możliwością odwoływania głosów nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Tytułem wstępu podkreślenia wymaga, iż w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.) uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada z chwilą oddania ostatecznego głosu, przesądzającego o uzyskaniu większości (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r. sygn.. akt IV CK 543/03). Takie stanowisko wyraził także Sąd Apelacyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1370/12 wskazał, iż podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Brak jest jednoznacznego uregulowania prawnego w kwestii odwoływania głosu nad uchwałą organu, co dotyczy się także uchwał Wspólnot Mieszkaniowych. W tym zakresie należy przywołać wyrok Sądu Najwyższego z 6 września 2018 r. (V CSK 475/17), w którym Sąd Najwyższy powołał się na dominujące w judykaturze i doktrynie, a wskazane już wyżej stanowisko, iż uchwała jest podjęta dopiero, gdy w głosowaniu wezmą udział w odpowiedniej liczbie osoby uprawnione i przez oddanie głosu wyrażą swoją wolę za treścią uchwały lub przeciwko niej. Do chwili zamknięcia głosowania głosujący mogą zmieniać zdanie, wyrażając odmienną wolę niż uprzednio. Z tego wynika, że głosy uprawnionych

stanowią ich oświadczenia woli, ma więc zastosowanie art. 60 k.c. odnośnie do pojęcia oświadczenia woli, a także art. 61 § 1 k.c. co do możliwości odwołania złożonego już oświadczenia woli.

Do uchwał wspólnoty mieszkaniowej mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych i oświadczeniach woli. Przy czym w przywołanym orzeczeniu w sprawie V CSK 475/17 Sąd Najwyższy wskazał, iż w kwestii oświadczeń właścicieli lokali mieszkalnych zastosowanie ma również art. 23 u.w.l. Przepis ten nie stanowi ani wyłomu w ogólnych zasadach prawa cywilnego o składaniu oświadczeń woli, ani też nie powoduje ich nieodwołalności w procesie podejmowania uchwały.

Wobec braku wskazania wprost przez ustawodawcę możliwości oddawania głosów poprzez składanie oświadczeń woli w formie elektronicznej, należy odnieść się do uregulowań zawartych w Kodeksie cywilnym. Stosownie do treści art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). W doktrynie powszechny jest pogląd, iż oświadczenie woli może zostać ujawnione w postaci elektronicznej poprzez przesłanie go za pomocą poczty elektronicznej (wiadomość email). Wobec braku uregulowań w ustawie o własności lokali dotyczących formy elektronicznej głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, a także braku wyłączenia możliwości zbierania głosów w takiej formie, należy uznać, że jest ona dopuszczalna.

Zdaniem Sądu Oświadczenie woli w postaci elektronicznej może zostać złożone na szereg sposobów poprzez urządzenie elektroniczne z dostępem do Internetu, między innymi za pośrednictwem poczty elektronicznej czy aplikacji. Elektroniczna forma oświadczenia woli, nawet w sytuacji gdy oświadczenie nie jest opatrzone podpisem elektronicznym jest zatem prawnie dopuszczalną formą uzewnętrzniania woli osoby głosującej. Brak jest bowiem regulacji wskazujących, w tej konkretnej sytuacji, na konieczności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, która powodowałaby konieczność zastosowania art. 78¹ § 1 i 2 k.c., który wskazuje, iż oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej w chwili gdy jest opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W ocenie Sądu słusznie Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej uwzględnił zmianę decyzji w przedmiocie głosowania nad uchwałą nr (...) przez właścicieli lokali (...). Z oddanych przez nich kart do głosowania jednoznacznie wynika, który głos został oddany jako późniejszy i ten właśnie został uwzględniony w głosowaniu.

Zdaniem Sądu uwzględnić należało także głosy oddane przez właścicieli lokali (...). Zarząd wspólnoty wskazał alternatywne sposoby oddawania głosów, a także podał adres email, za pośrednictwem którego można było kontaktować się z Administracją i zadawać pytania, zgłaszać wątpliwości. Co prawda żaden z właścicieli ww. lokalu nie skorzystał z tego konkretnego adresu e-mail. Niemniej jednak wiadomości zostały wysłane do innych członków Zarządu, a jak wynika z załączonych wydruków z poczty elektronicznej, właściciele lokali komunikowali się z Zarządem Wspólnoty także za pośrednictwem tych adresów e-mail.

Jak zostało wyżej wskazane w przypadku odwoływania głosu oddanego w trakcie głosowania nad uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest konieczna nadzwyczajna forma komunikacji, składania oświadczenia woli. Z postępowania dowodowego wynika, iż właściciele lokali nr (...)/300 oraz (...) zgłosili zmianę swojego głosu jeszcze w trakcie procedowania nad uchwaleniem uchwały. Ich zmienione stanowisko powinni zatem zostać uwzględnione podczas podliczania głosów. Udział przypadający na lokal (...) to (...) udziałów tj., 0,77% a udział przypadający na lokal (...) udziałów to (...) udziałów tj. 0,94%.

Nadmienić także trzeba, iż właściciele lokalu nr (...) ((...)) B. i K. S. (1) zgłosili interwencję do Wspólnoty Mieszkaniowej, iż nie głosowali przez e-kartotekę i nie głosowali za uchwałą (k. 118). Wg załączonego do akt sprawy wydruku z e-kartoteki (k. 254) wynika, iż w dniu 5 czerwca 2020 r. zagłosowali oni za uchwałą i głos ten został uznany za głos za uchwałą nr 3. Udział związany z tym głosem to (...) udziałów tj. 0,86%. Sąd nie znajduje podstaw do uznania, że głos ten został oddany nieprawidłowo lub jest wynikiem błędu systemu e-kartoteka.

W zawiadomieniu z 7 sierpnia 2020 r. (k. 30) Zarząd Wspólnoty powiadomił, że za uchwałą nr (...) oddano 50,38% głosów. Natomiast z tabeli przedstawionej przez stronę pozwaną, która szczegółowo określa rozkład oddanych głosów z uwzględnieniem udziałów właścicieli lokali wynika, że za uchwałą nr (...) oddano 50,13% głosów. Wobec tej nieścisłości Sąd dokonał własnych wyliczeń i uznał, że prawidłowe wyliczenie odzwierciedla ww. tabela tj. 50,13%. Niemniej jednak, mając na uwadze poczynione powyżej ustalenia faktyczne co do częściowej wadliwości oddawania i zbierania głosów oraz rozważania prawne, Sąd doszedł do przekonania, że część z tych głosów została oddana w sposób bezskuteczny, co odpowiada (...) udziałów, tj. 3,73 % - odpowiednio za lokal (...) (1,30 %); za lokal (...) (0,72%); za lokal (...) (0,77%) oraz za lokal (...) (0,94%). Zatem należało ostatecznie uznać, iż „za” uchwałą nr (...) skutecznie głosowali właściciele reprezentujący jedynie **(...) udziałów**, tj. **46,4 %** głosów (50,13% - 3,73%), „przeciw”: (...) udziałów, tj. 24,48% głosów, a „wstrzymujących się” było (...) udziałów tj. 2,76% głosów.

Na Marginesie Sąd zaznacza, że nawet gdyby uznać za zawiadomieniem sporządzonym przez Zarząd pozwanej Wspólnoty, iż „za” uchwałą oddano 50,38% głosów, to nie zmieniałoby to faktu, że nie osiągnięto i tak pułapu 50% głosów za podjęciem przedmiotowej uchwały.

Reasumując, za uchwałą nr (...) głosowali właściciele lokali reprezentujący (...) udziałów, co odpowiada 46,4 % głosów, a w konsekwencji stwierdzić należy, iż podjęto ją z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.), obowiązującego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Oznacza to, że ww. uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem winna zostać zakwalifikowana na podstawie art. 189 k.p.c. jako uchwała nieistniejąca.

Ustalenie nieistnienia uchwały, z uwagi na daleko idący skutek tego ustalenia, wyklucza merytoryczną i formalną ocenę uchwały w aspekcie przesłanek jej uchylenia, skoro ten akt woli członków wspólnoty mieszkaniowej nie mógłby być uznany za istniejący w obrocie prawnym (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2013 r. I ACa 1214/12 niepubl.). Nie można bowiem uchylić ani stwierdzić nieważności uchwały nieistniejącej).

W okolicznościach, gdy uchwała nie zostaje przegłosowana Sąd może jedynie uwzględnić roszczenie o ustalenie, że nie istnieje taka uchwała w obrocie prawnym. Tymczasem, jak zostało wyżej zaakcentowane, powód w niniejszej sprawie wystąpił z roszczeniem o uchylenie uchwały. Wobec uznania, że zaskarżona uchwała nie została podjęta, nie jest możliwe jej uchylenie i z tej też przyczyny powództwo sformułowane przez stronę powodową podlegało oddaleniu.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd miał na uwadze tym zakresie, że powództwo zostało oddalone. Wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)