

Sygn. akt XXV C 193/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Patryk Kaniecki

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. F.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.**

o uchylenie uchwały nr (...)

oddala powództwo.

Sygn. akt XXV C 193/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 3 marca 2021 r.

Pozwem z dnia 16 stycznia 2020 r. D. F. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

W uzasadnieniu powód, że uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) zgody na montaż instalacji systemu klimatyzacji

w budynku przy ul. (...) w lokalu nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, uzyskując 83,33% głosów za. Powód, podobnie jak część członków Wspólnoty, nie został poinformowany o rozpoczęciu głosowania nad zaskarżoną uchwałą przez co nie uczestniczył w głosowaniu nad nią, wiedzę o podjęciu uchwały uzyskał w dniu 6 grudnia 2019 r., kiedy to uchwała została zamieszczona w portalu (...), a w dniu 20 grudnia 2019 r. zarząd Wspólnoty umożliwił powodowi zapoznanie się z treścią uchwały. Głosowanie nad uchwałą odbyło się w tylko takim zakresie, w jakim było konieczne do uzyskania wymaganej większości głosów, a po ich uzyskaniu nie zbierano już dalszych głosów. Sytuacja taka stanowi naruszenie uprawnień powoda wynikających z zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek o podjęcie uchwały pochodził od osoby nieuprawnionej, bowiem K. R. (1), który złożył taki wniosek w dniu 8 sierpnia 2019 r., nie był w tej dacie właścicielem lokalu nr (...), lecz był nim deweloper (...)

sp. z o.o. (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez dopuszczenie pod głosowanie uchwały nie pochodzącej od żadnego z właścicieli,

a rozstrzygającej o uprawnieniach dotyczących ściśle określonego lokalu. Uchwała narusza również interes powoda jako właściciela lokalu i członka Wspólnoty Mieszkaniowej w ten sposób, że uchwałę przedstawiono pod głosowanie bez przeprowadzenia wstępnego badania wniosku pod względem formalnym, przez co zarząd Wspólnoty podjął czynności generujące wobec członków Wspólnoty Mieszkaniowej bezpodstawne koszty. Ponadto montaż instalacji systemu klimatyzatora będzie odbywał się na częściach wspólnych nieruchomości,

a ingerencja w części wspólne może doprowadzić do utraty gwarancji udzielonych przez dewelopera, co może skutkować obowiązkiem poniesienia dodatkowych kosztów przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana Wspólnota podniosła brak wykazania przez powoda przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, tj. brak wykazania podstaw do zaskarżenia uchwały poprzez naruszenie przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów właściciela. Pozwana wskazała, że K. R. (1)

w dniu 8 sierpnia 2019 r. zgłosił się do Wspólnoty Mieszkaniowej z wnioskiem o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...)

w W.. K. R. (1) był wówczas użytkownikiem tego lokalu, a przedstawiciel dewelopera zaakceptował wniosek. Nie istnieją przepisy, które ograniczałyby możliwość złożenia wniosku o głosowanie nad uchwałą tylko do grona właścicieli lokali. Zarząd Wspólnoty przygotował treść uchwały, która była głosowana obiegowo, na spotkaniu w dniu 13 sierpnia 2019 r., następnie na zebraniu z dnia 23 października 2019 r., a ostatecznie zarząd zakończył głosowanie w dniu 5 grudnia 2019 r. Ostatni oddał głos przedstawiciel dewelopera posiadający stosowne pełnomocnictwo. Zarząd Wspólnoty w piśmie z dnia 23 października 2019 r. informował powoda o głosowaniu 9 uchwał związanych z montażem klimatyzacji

i rolety w lokalach, powód więc wiedział, że takie uchwały są głosowane. Powód obecny był na spotkaniu z dnia 13 sierpnia 2019 r. i zebraniu z dnia 23 października 2019 r., mógł zapoznać się z treścią uchwał i oddać swój głos. Wobec tego bezpodstawny jest zarzut powoda o niezapewnieniu udziału w głosowaniu wszystkim właścicielom. Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut powoda, że montaż klimatyzatora może doprowadzić do utraty gwarancji udzielonych przez dewelopera, gdyż prezes zarządu spółki dewelopera wyraził zgodę na montaż klimatyzatora, podjęte zostały też uchwały w sprawie montażu klimatyzacji w innych lokalach, a sam powód zamontował podobną klimatyzację w swoim lokalu bez zgody Wspólnoty wyrażonej w uchwale i bez zgody dewelopera.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

D. F. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Udział powoda w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w W. związany z własnością powyższego lokalu wynosi (...) części (odpis księgi wieczystej nr KW nr (...) – k. 13-14v., odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 27-52v.). Ponadto powód jest właścicielem miejsca postojowego w lokalu niemieszkalnym – garażu nr (...), znajdującym się na wskazanej wyżej nieruchomości (okoliczność ustalona na podstawie art. 230 k.p.c. – podana przez powoda w pozwie, niekwestionowana przez pozwanego).

W grudniu 2019 r. deweloper (...) Sp. z o.o. miał udział w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. powyżej 50%. Na dzień 16 stycznia 2020 r. udział spółki (...) w nieruchomości wspólnej wynosił (...) (odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 27-52v., przesłuchanie przedstawiciela pozwanej Wspólnoty K. R. (2) – k. 180-180v.).

K. R. (1) w dniu 11 kwietnia 2019 r. zawarł z (...) Sp. z o.o. przedwstępną umowę kupna lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., zaś w dniu 1 sierpnia 2019 r. podpisał z deweloperem protokół zdawczo-odbiorczy, na podstawie którego przejął powyższy lokal w użytkowanie. Akt notarialny przenoszący własność lokalu nr (...) Park Sp. z o.o. i K. R. (1) podpisali 24 października 2019 r. (okoliczności ustalone na podstawie art. 230 k.p.c. – podane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, niekwestionowane przez pozwanego).

(...) Sp. z o.o. wyraziła zgodę na montaż klimatyzatorów w budynkach przy ul. (...) w W.. Architekt projektujący w/w budynki sporządził wytyczne dotyczące montażu klimatyzatorów (przesłuchanie przedstawiciela pozwanej Wspólnoty K. R. (2) – k. 180-180v.).

W dniu 8 sierpnia 2019 r. K. R. (1) złożył do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. wniosek o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora

z jednostką zewnętrzną w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). We wniosku wskazał, że jednostka zewnętrzna zostanie zamontowana na balkonie na podstawkach tłumiących drgania, woda z jednostki zewnętrznej, skropliny, zostanie odprowadzona do instalacji sanitarnej lokalu. Zgodę na montaż klimatyzacji w tym lokalu wyraził P. G. – prezes

zarządu (...) Sp. z o.o., będącej w momencie składania wniosku właścicielem lokalu nr (...), zapisując pod wnioskiem adnotację „Zgoda” i opatrując ją własnoręcznym podpisem, pieczętą imienną prezesa zarządu i pieczęcią (...) Sp. z o.o. Oprócz K. R. (1), wnioski o zgodę na montaż klimatyzatorów w lokalach (a w jednym przypadku na montaż rolety) złożyli właściciele jeszcze 8 innych lokali (wniosek K. R. (1) z dnia 8.08.2019 r. – k. 97, przesłuchanie przedstawiciela pozwanej Wspólnoty K. R. (2) – k. 180-180v.).

Z inicjatywy zarządcy Wspólnoty K. R. (2) w dniu 13 sierpnia 2019 r.

w garażu podziemnym budynku przy ul. (...) w W. odbyło się spotkanie właścicieli lokali, zaś dniu 23 października 2019 r. odbyło się w tym samym miejscu zebranie właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., o którym właściciele lokali zostali zawiadomieni poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz za pomocą poczty elektronicznej.

D. F. obecny był zarówno na spotkaniu z dnia

13 sierpnia 2019 r. jak i na zebraniu Wspólnoty z dnia 23 października 2019 r. W porządku obrad zebrania właścicieli lokali z dnia 23 października 2019 r. nie było przewidziane głosowanie na uchwałami i na zabraniu tym żadne uchwały nie były poddane pod głosowanie (lista obecności na zebraniu właścicieli lokali w dniu 23.10.2019 r. – k. 92-94, protokół

z zebrania z 23.10.2019 r. – k. 174-178, zeznania świadka M. B. – k. 179-179v., przesłuchanie powoda D. F. – k. 179v.-180, przesłuchanie przedstawiciela pozwanej Wspólnoty K. R. (2) – k. 180-180v.).

Na spotkaniu i na zebraniu wyłożone były na stoliku przygotowane przez zarządcę Wspólnoty projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na montaż klimatyzatorów i rolety

w lokalach, w tym na montaż klimatyzatora w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), oraz karty do głosowania. Projekty tych uchwał nie były wcześniej publikowane. Niektórzy właściciele lokali oddawali głosy nad tym uchwałami podczas spotkania z dnia

13 sierpnia 2019 r. i zebrania z dnia 23 października 2019 r. Ponadto po zebraniu Wspólnoty administrator upoważniony przez zarządcę Wspólnoty odwiedzał właścicieli lokali

w budynkach znajdujących się na nieruchomości wspólnej i odebrał głosy od tych właścicieli, których zastał w lokalach.

D. F. nie głosował nad uchwałą nr (...), administrator nie zastał go w mieszkaniu. Ostatni głos nad tą uchwałą oddał pełnomocnik dewelopera (...) Sp. z o.o. w dniu 5 grudnia 2019 r. (uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 3/8/2019 w sprawie montażu klimatyzacji w budynku przy ul. (...) lokal nr (...) wraz z listą głosowania – k. 18-20, informacja z (...) Park Sp. z o.o. – k. 53-56v., uchwała nr (...) Zarządu (...) Sp. z o.o. z dnia 12.11.2019 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa – k. 70, pełnomocnictwo (...) Sp. z o.o. z 15.11.2019 r. dla P. G. – k. 69, przesłuchanie powoda D. F. – k. 179v.-180, przesłuchanie przedstawiciela pozwanej Wspólnoty K. R. (2) – k. 180-180v.).

D. F. pismem z dnia 21 października 2019 r. wystąpił do zarządcy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o przygotowanie kopii wszystkich uchwał wraz z kartą głosowań podjętych w 2019 r. przez Wspólnotę (...), prosząc o przekazanie pełnej dokumentacji na zabraniu Wspólnoty w dniu 23 października 2019 r. (pismo powoda z 21.10.2019 r. – k. 21).

W odpowiedzi zarządca Wspólnoty pismem z dnia 23 października 2019 r. poinformował D. F., że treść uchwał podjętych na zebraniu rocznym jest zamieszczona na stronie internetowej, a listy do głosowania są do wglądu w siedzibie zarządcy. Jednocześnie zarządca poinformował powoda, że obecnie jest głosowanych 9 uchwał dotyczących montażu klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych i rolety (pismo zarządcy z 23.10.2019 r. – k. 22).

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa (...) wyraziła zgodę na montaż instalacji systemu klimatyzacji w budynku Stawowa 12 F lokal nr (...) zgodnie

z wnioskiem właściciela lokalu z dnia 08.08.2019 r. Przedmiotowa uchwała została podjęta

w trybie indywidualnego zbierania głosów i uzyskała 83,33% głosów za. Po podjęciu uchwała ta została opublikowana przez zarządcę na portalu (...) pozwanej Wspólnoty, w dniu

6 grudnia 2019 r. (uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – k. 18-20, 167-169, odpis podjętych uchwał głosowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów – k. 17,167, zdjęcia portalu (...) – k. 24-25).

D. F. w swoim lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. również zamontował klimatyzator, na co nie uzyskał zgody Wspólnoty Mieszkaniowej ani dewelopera (okoliczność ustalona na podstawie art. 229 k.p.c. – podana przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w odpowiedzi na pozew i przyznana przez powoda podczas przesłuchania w charakterze strony postępowania).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z wymienionych dokumentów, jako że nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. B., w których świadek przekazał informacje na temat przebiegu spotkania i zebrania właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z 13 sierpnia 2019 r. i 23 października 2019 r., w szczególności brak poddania pod głosowanie na zebraniu spornej uchwały nr (...) oraz brak wcześniejszego opublikowania lub dostarczenia właścicielom lokali projektu tej uchwały. Zeznania świadka pozostawały w zgodzie z dowodami z dokumentów (w szczególności z protokołem z zebrania z dnia 23 października 2019 r.) i z zeznaniami powoda, wobec czego nie budziły wątpliwości.

Z tych samych przyczyn Sąd dał wiarę zeznaniom powoda D. F., w których powód przekazał takie same informacje jak świadek.

Sąd uznał za wiarygodne również zeznania przedstawiciela pozwanego K. R. (2), w których przedstawił on okoliczności związane z głosowaniem nad uchwałą nr (...) przez właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Zeznania przedstawiciela pozwanego korespondowały z dowodami z dokumentów, składając się wraz z nimi na spójną i logiczną całość tworzącą opisany wyżej stan faktyczny sprawy w tym zakresie.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1910), zwaną dalej „u.w.l.”, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Na wstępie wskazać należy, że D. F. zachował sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

w sprawie wyrażenia zgody na montaż instalacji systemu klimatyzacji w budynku (...) lokal nr (...), ponieważ powód został powiadomiony o tej uchwale podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 6 grudnia 2019 r. poprzez zamieszczenie uchwały na portalu (...) pozwanej Wspólnoty, a powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone 16 stycznia 2020 r., tj. przed upływem terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 u.w.l. uchwały polegać może na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. orz. SN z 08.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, 7-8, 132 i orz Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17.01.2013 r., I ACa 786/12, LEX nr 1267235).

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutów powoda odnośnie wadliwego trybu (sposobu) głosowania nad sporną uchwałą nr (...) wskazać należy, że z art. 6 zd.1 i art. 27 u.w.l. wynika uprawnienie każdego właściciela lokalu do brania udziału w głosowaniu oraz obowiązek zarządu wspólnoty mieszkaniowej zapewnienia realizacji tego prawa. W art. 23

ust. 1 ustawy o własności lokali zostały przewidziane trzy równorzędne tryby głosowania: na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz częściowo na zebraniu i częściowo przez indywidualne zbieranie głosów. Wszyscy właściciele muszą być zawiadomieni o terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad (art. 32 ust. 2 u.w.l.), w sposób określony w art. 32 ust. 1 u.w.l. Uchybienie w postaci niezawiadomienia niektórych właścicieli lokali o zebraniu, niedopuszczenie ich do udziału w głosowaniu czy pominięcie niektórych głosów właścicieli przy ich liczeniu oznaczają wady w procedurze głosowania. Artykuł 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali nie wskazuje, aby zamiarem ustawodawcy było zaostrenie wymagań formalnych przy głosowaniu nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów w stosunku do wymagań kreowanych przy głosowaniu nad uchwałą na zebraniu właścicieli. Zatem również w tym trybie niezawiadomienie o głosowaniu lub pominięcie niektórych właścicieli przy odbieraniu głosów stanowi wadliwość

w procedurze podejmowania uchwały. Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokalu udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (tak SN w uchwale z 27.02.2020 r., III CZP 59/19, Biul. SN 2020. Nr 2).

Podzielając stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy we wskazanej uchwale stwierdzić należy, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały nr (...) miały miejsce pewne uchybienia formalne po stronie zarządu (zarządcy) Wspólnoty Mieszkaniowej. Projekt tej uchwały nie został bowiem opublikowany lub doręczony właścicielom lokali przed przystąpieniem do głosowania nad nią w trybie indywidualnego zbierania głosów, tak żeby mogli się zapoznać z jej treścią. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał jednak podstaw do stwierdzenia, co zarzucał powód, żeby zarządca pominął celowo niektórych właścicieli lokali w procedurze głosowania lub by zaprzestął zbierania głosów po uzyskaniu wymaganej większości. Do uzyskania odpowiedniej większości głosów wystarczyło odebranie głosu od dewelopera (...) Sp. z o.o., który dysponował udziałem w nieruchomości wspólnej przekraczającym 50% i który zgadzał się na montaż systemu klimatyzacji w lokalu nr (...) znajdującym się budynku przy ul. (...)

w W., jak i w innych lokalach znajdujących się w budynkach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Mimo tego zarządca nie ograniczył się do odebrania głosu od dewelopera, lecz rozpoczął zbieranie głosów nad uchwałą od właścicieli lokali – najpierw na spotkaniu

z właścicielami w dniu 13 sierpnia 2019 r. i na zebraniu właścicieli lokali w dniu

23 października 2019 r., a potem poprzez obchód lokali przez administratora i odebranie głosów od tych właścicieli, których zastano w mieszkaniach. Głos od dewelopera został odebrany dopiero w ostatniej kolejności. Faktycznie było tak, że niektórzy właściciele lokali, których administrator nie zastał w mieszkaniach i którzy nie oddali głosów na spotkaniu

z dnia 13 sierpnia 2019 r. lub na zebraniu właścicieli z dnia 23 października 2019 r., nie głosowali nad przedmiotową uchwałą. W takiej sytuacji znalazł się też powód, który został co prawda poinformowany przez zarządcę w piśmie z dnia 23 października 2019 r., o tym że głosowanych jest 9 uchwał dotyczących montażu klimatyzatorów i rolety w lokalach mieszkalnych, jednak w piśmie tym nie wskazano, których lokali to dotyczy, co nie spełnia wymogu powiadomienia na piśmie o projekcie uchwały. Nie było jednak tak, że uzyskanie wymaganej większości było wyłącznie skutkiem głosu oddanego przez jednego, większościowego właściciela lokalu, gdyż poza deweloperem dysponującym udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 56,15% (według wpisu w księdze wieczystej), głosowało jeszcze wielu właścicieli lokali, skoro uchwała uzyskała większość 83,33% głosów.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że pewne, wskazane wyżej uchybienia formalne, nie były na tyle poważne, aby miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały, a przynajmniej powód takiego związku nie dowiódł ani nawet nie podnosił twierdzeń co do jego istnienia.

Związek pomiędzy brakiem powiadomienia powoda o treści uchwały a wynikiem głosowania nad przedmiotową uchwałą mógłby wystąpić w praktyce wtedy, gdyby powód przekonał większościowego właściciela do odmiennego spojrzenia na zagadnienie, którego dotyczy uchwała. W okolicznościach niniejszej sprawy jawi się to jako niemożliwe, skoro deweloper

w ogólności wyraził zgodę na montaż klimatyzacji w lokalach, a projektant budynków wzniesionych przez dewelopera określił nawet warunki, jakie winny spełniać montowane systemy klimatyzacji, zaś powód – jak sam stwierdził podczas

przesłuchania w charakterze strony postępowania – nie sprzeciwia się montażowi klimatyzatorów przez mieszkańców budynków Wspólnoty Mieszkaniowej, lecz miał zastrzeżenia co do sposobu głosowania. Wobec tego nie było podstaw do uchylenia przedmiotowej uchwały ze względu na uchybienia formalne przy zbieraniu głosów nad uchwałą, gdyż nie miały one wpływu na jej treść.

Zaskarżona przez powoda uchwała nie narusza przepisów prawa z tej przyczyny, że wniosek o jej podjęcie pochodził od osoby nieuprawnionej. Jak wskazał powód, K. R. (1) w czasie wystąpienia do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej o podjęcie uchwały nie posiadał jeszcze tytułu własności do lokalu, a więc nie był członkiem pozwanej Wspólnoty. Nie istnieją jednak takie przepisy prawa, które by wymagały do podjęcia uchwały we wspólnocie mieszkaniowej złożenia wniosku przez właściciela lokalu. Projekty wszelkich uchwał pod głosowanie poddaje zarząd, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej (art. 21 ust. 1 u.w.l.), i może to zrobić z własnej inicjatywy, bez potrzeby składania wniosku przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może przygotowywać i poddawać pod głosowanie projekty uchwał pochodzących zarówno od członków wspólnoty, jak i przygotowane przez zarząd.

Powód nie wykazał też swych twierdzeń, żeby podjęte przez zarządcę czynności w przedmiocie głosowania nad sporną uchwałą generowały koszty obciążające członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wręcz przeciwnie, zastosowany sposób głosowania nad uchwałą wskazuje, że żadne koszty – poza znikomymi kosztami wydruku kilku stron obejmujących treść uchwały i karty głosowania nad uchwałą – nie powstały.

Wbrew twierdzeniom powoda, przedmiotowa uchwała nie narusza zasad zarządu nieruchomością wspólną lub interesów powoda z tej przyczyny, że montaż klimatyzatora w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., jako będący ingerencją w część wspólną nieruchomości, może prowadzić do utraty gwarancji udzielonych przez dewelopera. Jak wcześniej wskazano, deweloper wyraził generalną zgodę na montaż klimatyzacji w lokalach, a projektant sporządził stosowne wytyczne dotyczące montażu klimatyzatorów. Ponadto przedstawiciel dewelopera został powiadomiony o zamiarze montażu klimatyzatora w w/w lokalu nr (...) i wyraził na to zgodę również w tym indywidualnym przypadku. Okoliczności powyższe przeczą tezie powoda o możliwości utraty gwarancji poprzez montaż klimatyzatora we wskazanym lokalu. Nie sposób też uznać możliwości naruszenia przez montaż klimatyzatora w lokalu nr (...) interesów powoda w jakiś inny sposób, skoro stwierdził podczas przesłuchania w charakterze strony postępowania, że sam montaż klimatyzatora nie narusza jego interesów i skoro zamontował klimatyzator we własnym lokalu – na dodatek bez zgody dewelopera i bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w uchwale właścicieli lokali.

W rezultacie stwierdzić należy, że powód nie wykazał wystąpienia przesłanek przewidzianych w art. 25 ust. 1 u.w.l. dających podstawę do uchylenia i wyeliminowania z obrotu uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając to na uwadze Sąd oddalił powództwo na podstawie powołanego przepisu.