

Sygn. akt I C 496/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Mrozek

Protokolant: Daria Błachewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

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

o uchylenie uchwały nr 1/2014

I. oddała powództwo;

II. zasądza od M. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 496/14

## UZASADNIENIE

W dniu 6 maja 2014 r. (data złożenia pozwu w biurze podawczym – k.5) M. M. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. pozew o uchylenie w całości uchwały nr 1/2014 z dnia 26 lutego 2014 r. wprowadzającej regulamin zasad wstępu na teren Wspólnoty. Powód wniósł również o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Powyższej uchwale powód zarzucił naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez nieuprawnione ingerowanie w sposób korzystania z nieruchomości, bez sprecyzowania zarówno granic, jak i powierzchni posesji. Ponadto podwódnął, że realizacja ww. uchwały narusza interes powoda oraz przysługujące jemu prawo do prowadzenia działalności gospodarczej poprzez narażenie powoda na straty, uniemożliwiając lub co najmniej utrudniając jego klientom korzystanie z hostelu. Powód wskazał, że pozwana Wspólnota, wbrew obowiązkowi wynikającemu z regulaminu zawartego w uchwale 7/2010, nie udostępniła mu projektu rzeczony uchwały, w wyniku czego naruszono zasady doręczenia korespondencji, w tym projektów uchwał. Dodatkowo powód podniósł, że wskazana w zaskarżonej uchwale podstawa prawna nie jest adekwatna do przedmiotu tego aktu prawnego oraz nie jest precyzyjna, tj. nie wskazuje, w jaki sposób będą identyfikowane osoby, które są właścicielami, a nie posiadają chipa. Nie została również określona definicja osoby stale zamieszkałej w posesji. Zdaniem powoda nie może zostać zaakceptowany zapis w zaskarżonej uchwale dotyczący montażu skrzynki, ponieważ czynność ta została uzależniona od zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, a w przypadku braku takiej zgody korzystanie przez powoda z lokalu w zakresie działalności gospodarczej stanie się niemożliwe. Powód podkreślił, iż postanowienia przedmiotowej uchwały stanowią nieuzasadnione ograniczenie prawa do swobodnego dysponowania (rozporządzania) należącą do niego własnością lokali i jako sprzeczne z treścią art. 140 k.c. i konstytucyjną zasadą ochrony własności wynikającą z art. 64 Konstytucji RP, nie mogą obowiązywać członków wspólnoty mieszkaniowej. Powód dodatkowo zarzucił, że przedmiotowa uchwała

została podjęta z naruszeniem zasad podejmowania uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe, gdyż właściciele nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty, co wpłynęło na sposób głosowania, a tym samym na treść uchwały. W ocenie powoda zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza jego interesy (pozew – k. 5-8).

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2014 r. Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia. W ocenie Sądu podwód na obecnym etapie postępowania nie uprawdopodobnił ani roszczenia ani istnienia interesu prawnego. Powód co prawda wskazał na podjęcie uchwały o określonej treści, jednak nie wykazał, iż dochował 6 tygodniowego terminu od daty powiadomienia go o treści zaskarżonej uchwały, którego zachowanie uprawniałoby go do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie. Ponadto zdaniem Sądu powód nie uprawdopodobnił również interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, tj. nie wskazał w jaki konkretnie sposób Wspólnota poprzez swoje działanie ograniczyłaby jego uprawnienia jako członka Wspólnoty (k.77-80). Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 27 listopada 2014 r. oddalił zażalenie powoda na to postanowienie.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości, zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom powoda które nie zostały przyznane na piśmie w toku postępowania oraz wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych (k. 110- 120).

Pozwana wskazała, iż uchwała dotycząca wprowadzenia regulaminu 1/2014 nie narusza interesu i prawa powoda oraz że została podjęta z uwagi na konieczność skutecznego działania zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa przy ul. (...). Wprowadzenie dodatkowego zabezpieczenia w formie chipów nie sposób uznać za ograniczenie prawa mieszkańców dostępu do budynku położonego w W. przy ulicy (...). Chipy były dystrybuowane według zgłaszanego przez nich zapotrzebowania, powód otrzymał ich dwadzieścia. Ponadto w przedmiotowej uchwale został wprowadzony § 6 z myślą o członkach wspólnoty prowadzących działalność gospodarczą. We wskazanym postanowieniu uwzględniono możliwość zamontowania na koszt właścicieli lokali skrzynki zawierającej chipy, zabezpieczonej kodem dostępu znanym tylko właścicielowi lub osobom przez niego upoważnionym. Zamontowanie skrzynki, wbrew twierdzeniom powoda, nie wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej czy jej zarządu, ale jedynie obowiązek konsultacji z zarządem co do kwestii projektu, miejsca i rozmiaru skrzynki. Pozwana wskazała, że powód nie uzgadniał z zarządem Wspólnoty możliwości zamontowania ww. skrzynki. Pozwana zaprzeczyła, iż zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasad jej podjęcia i wskazała, że głosowanie nad przedmiotową uchwałą odbyło się w sposób prawidłowy. Uchwała 1/2014 została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Członkowie wspólnoty zostali poinformowani o głosowaniu poprzez zamieszczenie na tablicy informacyjnej Wspólnoty ogłoszenia, które zawierało procedurę zbierania głosów, tytuł uchwały oraz jej treść. Informacja była ogólnodostępna. W dniu 30.01.2014 r. powód oddał swój głos w sprawie uchwały nr 1/2014, co potwierdza, iż znana była mu treść przedmiotowej uchwały, w tym treść regulaminu. O podjętej uchwale członkowie Wspólnoty zostali poinformowani pisemnie w taki sposób, że powiadomienia zostały wrzucone do skrzynek pocztowych wszystkich mieszkańców wspólnoty, a tym właścicielom, którzy wskazali inny adres korespondencyjny, został wysłany list polecony. Głosowanie odbyło się uwzględniając wielkość udziałów posiadanych przez właścicieli, z głosowania został sporządzony protokół.

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

M. M. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. jako współwłaściciel lokali mieszkalnych nr (...) znajdujących się w budynku położonym w W. przy ul. (...). Powód prowadzi w tych lokalach działalność gospodarczą – hostel. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się przy dworcu W. W., w okolicy niebezpiecznej, zamieszkiwanej w dużej mierze przez środowisko patologiczne, gdzie wielokrotnie dochodziło do zakłócania porządku. Grunt stanowi własność Skarbu Państwa, jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej wpisana jest (...) S.A., przy czym widnieje wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec wyodrębnienia szeregu lokali (treści ksiąg wieczystych – k. 19-32, faktury - k.66-72, zeznania świadków Ł. M. – k.259-260, M. G. – k.260-261, J. G. – k.261-262, T. P. – k.263-264, M. B. - k.286-287, W. T. - k.313-314, J. C. – k.262-263, przesłuchanie członków zarządu pozwanej E. G. – k.315 i R. S. – k.316, okoliczności bezsporne).

W styczniu 2014 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)

70 ogłosił o terminie rozpoczęcia procedury zbierania głosów nad uchwałą dotyczącą wprowadzenia regulaminu ustalającego zasady wstępu na teren wspólnoty. Członkowie wspólnoty zostali poinformowani o głosowaniu poprzez zamieszczenie na ogólnodostępnej tablicy informacyjnej Wspólnoty ogłoszenia, które zawierało procedurę zbierania głosów, tytuł uchwały oraz jej treść. Mieszkańcy Wspólnoty głosowali nad uchwałą podczas wizyt członków zarządu Wspólnoty w lokalach oraz na cotygodniowych dyżurach zarządu Wspólnoty i administratora. Mieszkańcom podczas głosowania była przedstawiona treść uchwały wraz z kartą do głosowania (lista głosowania i uchwała 1/2014 – k. 147-152, zdjęcie tablicy informacyjnej – k.171, zeznania świadków Ł. M. – k.259-260, M. G. – k.260-261, J. G. – k.261-262, T. P. – k.263-264, M. B. - k. 286-287, W. T. - k.313 -314, przesłuchanie członków zarządu pozwanej E. G. – k.315 i R. S. – k.316).

Zgodnie z regulaminem skutecznego dostarczania korespondencji z dnia 30 czerwca 2010 r. przyjętym uchwałą nr 7/2010, zawiadomienie o zebraniu wspólnoty, zawiadomienie o uchwałach wraz z kartami do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów i powiadomienie o podjętych uchwałach są wrzucane do skrzynek właścicieli przez komisję sporządzającą protokół z tej czynności, a w przypadku braku zgody właściciela, korespondencja jest doręczana listem poleconym (k.165-170).

W dniu 26 lutego 2014 roku została skutecznie podjęta uchwała nr 2/2014 – regulamin podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, zgodnie z którym przed rozpoczęciem indywidualnego zbierania głosów, zarząd zamieszcza ogłoszenie o procedurze na tablicy informacyjnej Wspólnoty wraz z tytułem uchwały, jej treścią lub informacją o możliwości zapoznania się z nią podczas dyżurów zarządu i administratora. O rezultacie głosowania zarząd powiadamia ogłoszeniem zamieszczonym na tablicy informacyjnej, a o przyjęciu uchwały poprzez umieszczenie w skrzynkach pocztowych kopii uchwały bądź listem poleconym w przypadku właścicieli, którzy powiadomili o innym adresie korespondencyjnym, z czego sporządzany jest protokół (k.153-158).

Uchwała 1/2014 została przyjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 26.02.2014 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 68,98 % udziałów, przeciw 1,70 % udziałów, 0% wstrzymało się. W dniu 30.01.2014 r. powód oddał swój głos w sprawie uchwały nr 1/2014 r. O podjętej uchwale członkowie Wspólnoty zostali poinformowani pisemnie poprzez wrzucenie powiadomień wraz z załączoną treścią uchwały 1/2014 do skrzynek pocztowych wszystkich mieszkańców Wspólnoty, a tym właścicielom, którzy wskazali inny adres korespondencyjny, został wysłany list polecony. Z umieszczenia kopii uchwał i z ich wysłania został sporządzony protokół. Powód odebrał przesyłkę zawierającą informację o podjęciu uchwały wraz z jej treścią w dniu 24.03.2014 r. (pismo z dnia 12.03.2014 r. k. - 172, lista głosowania stanowiąca załącznik do uchwały nr 1/2014 – k. 149-152, protokół z dnia 20.03.2014 r. dotyczący umieszczenia w skrzynkach pocztowych właścicieli lokali informacji o przyjęciu uchwały nr 1/2014 oraz uchwały 2/2014 wraz z treścią podjętych uchwał, przesłania listami poleconymi treści uchwał i informacji o ich podjęciu na inne adresy korespondencyjne właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) k. 173, potwierdzenie nadania przesyłki poleconej do powoda z informacją o podjęciu uchwał nr 1/2014 i 2/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 22.03.2014 r., k.174-178, zeznania świadków M. B. - k. 286-287, W. T. - k.313 -314, przesłuchanie R. S. - k. 316 -317, informacja z Poczty Polskiej S.A. dotycząca terminu odebrania przez powoda korespondencji zawierającej informację o podjęciu uchwały wraz z jej treścią - k. 207).

Powód zaskarżył również uchwałą 8/2012 podjętą 27 października 2012 r., wprowadzającą regulamin ochrony przed wstępem osób niepożądanych na teren Wspólnoty Mieszkaniowej (...). We wskazanej sprawie Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2013 r. orzekł, iż doszło do naruszenia regulaminu skutecznego doręczania korespondencji poprzez nie przekazanie członkom wspólnoty projektu zaskarżonej uchwały wraz z kartą do głosowania, co stanowiło uchybienie indywidualnego zebrania głosów. Sąd Apelacyjny zakwestionował również § 6 regulaminu wskazując, iż za naruszenie prawa własności należy uznać możliwość, że właściciel niemający przy sobie klucza lub chipu, może nie zostać wpuszczony na teren wspólnoty, a co za tym idzie do własnego mieszkania. Sąd dodatkowo wskazał, że właściciele lokali decydując się na takiego rodzaju ograniczenie prawa podmiotowego winni przewidzieć sytuacje

wyjątkowe, jakie mogą zaistnieć w związku z wprowadzeniem chipów i ustalić regulacje, które wówczas umożliwią właścicielowi dotarcie do jego lokalu (k.191 dołączonych akt sprawy I C 1481/12, k.11).

W myśl §2 zaskarżonej uchwały nr 1/2014, wszystkie osoby posiadające chipy mogą wchodzić bez żadnych ograniczeń na teren posesji (opisanej w §1 jako teren wewnętrzny nieruchomości przy ul. (...), oddzielony od ulicy dwiema furtkami, przy których znajduje się pomieszczenie dyżurującego pracownika ochrony), korzystając z mechanizmu elektronicznego umieszczonego przy furtkach. Zgodnie z § 3 ust.3 przyjętego uchwałą nr 1/2014 regulaminu, pracownik ochrony – poza osobami posiadającymi chipy - wpuszcza na teren posesji również właścicieli i osoby stale w niej zamieszkałe, nawet jeżeli nie posiadają chipa. Inne osoby są przepuszczane przez pracownika ochrony przez pierwszą furtkę, w celu umożliwienia rozmowy z pracownikiem ochrony, który jest zobowiązany zadzwonić domofonem do mieszkania, do którego udaje się osoba próbująca wejść na teren posesji, celem wyrażenia zgody na jej wejście. Numer telefonu pracownika ochrony jest wywieszony na tablicy informacyjnej i klatkach schodowych. Zgodnie z §4 chipy są wydawane przez administratora lub członków zarządu właścicielom na ich koszt oraz osobom przez nich upoważnionym (uchwała - k.147-148).

Na terenie wspólnoty są dwie furtki, na wewnętrznej furtce działa domofon, na zewnętrznej furtce zamontowany jest mechanizm na chipy, zamiast funkcji wejścia za pomocą kodu w domofonie. Powód nie kontaktował się z zarządem w sprawie montażu skrzynki na chipy, była mu jednak wydawana większa liczba chipów (przesłuchanie R. S. – k.316, zeznania świadka J. C. – k.262-263).

Wyrokiem z dnia 7.09.2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie oddalił powództwo M. M. o nakazanie wspólnocie przy ul. (...) podłączenia instalacji domofonowej w budynku nr (...) w ten sposób, aby możliwym było korzystanie z pełnej funkcjonalności instalacji, w tym także do otwierania furtki wejściowej również przez wpisywanie kodu dostępu oraz orzeczenie zakazu odłączania instalacji domofonowej w przyszłości (k.275 akt I C 72/13).

Powód obecnie przyjmuje w hostelu mniejszą liczbę gości, zrezygnował z udostępniania części pokoi (zeznania świadka J. J. – k.258-259, przesłuchanie powoda M. M. k.314-315).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Dokonując ustalenia opisanego stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach wskazanych świadków i członków zarządu pozwanej, które ocenił jako spójne, konsekwentne oraz znajdujące potwierdzenie w przedłożonych dokumentach. Okoliczności z nich wynikające nie zostały skutecznie podważone przez stronę przeciwną.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew nie został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z materiału dowodowego wynika, że powód powziął wiedzę o podjęciu zaskarżonej uchwały w dniu 24 marca 2014 r., a powództwo zostało wniesione w dniu 6 maja 2014 r. Zgodnie z ww. podstawą prawną ustawy termin do wniesienia pozwu wynosi 6 tygodni od dnia powzięcia informacji o uchwale. W przedmiotowej sprawie biorąc pod uwagę, że pozwany zapoznał się z treścią uchwały dnia 24 marca 2014 r., termin na wniesienie pozwu minął w dniu 5 maja 2014 r. Sąd nie uznał przy tym za wiarygodne twierdzeń powoda dotyczących zawartości korespondencji, której dowodem doręczenia jest pismo Poczty Polskiej (k.207), albowiem były sprzeczne ze złożoną do akt dokumentacją (k.172-178), treścią pozwu oraz stanowiskiem jego pełnomocnika, który na ostatniej rozprawie stwierdził fakt powzięcia przez klienta informacji o

treści uchwały właśnie z tej korespondencji. Powód nie wskazał ponadto, z jakiego źródła – innego niż korespondencja Wspólnoty – powziął wiedzę o treści uchwały.

W myśl art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno 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 wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jest to podstawowy przepis prawa materialnego w tym przedmiocie i pozostaje w ścisłym związku z przepisami kodeksu postępowania cywilnego dotyczącymi zasad dowodzenia, w szczególności z art. 232 k.p.c. zgodnie z którym „strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne” oraz z art. 227 k.p.c. w myśl, którego „przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie”.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie wykazała, iż uchwała nr 1/2014 jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo żeby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jej interesy.

Powód uzasadniał żądanie uchylenia uchwały, powołując się na zarzut jej niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesu powoda. Po analizie materiału dowodowego Sąd stwierdził, że niezgodność taka nie została wykazana, zaś uchwała nie narusza interesów powoda.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej, uchwała 1/2014 nie narusza interesu powoda oraz przysługującego mu prawa do prowadzenia w sposób swobodny działalności gospodarczej. Również nie stanowi ona formy narażenia powoda na wymierne straty, utrudniając jego klientom korzystanie z hostelu. Powód nie wykazał, w jaki konkretnie sposób Wspólnota poprzez swoje działanie ograniczyła jego uprawnienia jako członka Wspólnoty. Przyjęty regulamin zawiera w §6 właściwe postanowienie w celu wprowadzenia ułatwień dla osób prowadzących działalność gospodarczą, przewidując zamontowanie skrzynki z chipami. Wbrew twierdzeniom powoda, wskazany zapis nie uzależnia montażu skrzynki od zgody wspólnoty, a jedynie wskazuje wymóg uzgodnienia tej kwestii z zarządem. Należy zwrócić przy tym uwagę, że kwestionując powyższe postanowienie regulaminu, powód nawet nie zwrócił się w tej sprawie do członków zarządu, którzy – jak wynika z ich zeznań – byli otwarci w kwestii montażu skrzynki na chipy. Mimo wprowadzenia chipów powód posiada pełną możliwość korzystania z takiej ilości chipów, jaka jest mu niezbędna i poprzez ich przekazanie gościom wraz z kluczami może zagwarantować dostęp do lokali stanowiących jego własność. Z zeznań powoda i świadka J. J. wynika mniejsza liczba gości w prowadzonym przez powoda hostelu. Powód nie wykazał jednak, że zmniejszenie się liczby gości wynika z wprowadzenia chipów. Zawnioskowani przez niego świadkowie nie potwierdzili trudności w dostaniu się przez gości do hostelu.

Uchwała 1/2014, uwzględniając wymagania wskazane w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 17 grudnia 2013 r., stanowi w § 3 ust.3, że pracownik ochrony wpuszcza na teren posesji również właścicieli i osoby stale w niej zamieszkałe, nawet jeżeli nie posiadają chipa. Nie istnieje zatem już obawa, że może dojść do naruszenia prawa w sytuacji, której właściciel niemający przy sobie klucza lub chipu, może nie zostać wpuszczony przez pracownika ochrony na teren wspólnoty, a co za tym idzie do własnego mieszkania. W uchylonej przez Sąd Apelacyjny uchwale nr 8/2012 §6 stanowił, że na teren posesji mógł wejść właściciel, który nie posiadał chipa jedynie wówczas, gdy posiadał klucz do mieszkania, zaś §5 umożliwiał wejście osobie nieposiadającej chipa za zgodą mieszkańca lub pracownika ochrony. §3 ust.2 uchwały 1/2014 stanowi natomiast, że gdy na teren posesji próbuje wejść osoba nieposiadająca chipa, pracownik ochrony jest

zobowiązany zadzwonić domofonem do mieszkania i jeżeli osoba obecna w lokalu wyrazi zgodę, może wejść na teren posesji.

Zdaniem Sądu, podejmując zaskarżoną uchwałę pozwana wspólnota mieszkaniowa działała w interesie swoich członków, gdyż jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, istniał problem z bezpieczeństwem na jej terenie. Działania w tej materii należy uznać za słuszne i podjęte z zachowaniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Prawo własności zagwarantowane w konstytucji nie może być rozumiane jako absolutne, zgodnie z art.140 k.c. jest bowiem ograniczone ustawami, zasadami współżycia społecznego i jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Uchwała nr 1/2014 została podjęta w interesie ogółu członków Wspólnoty i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa osób i mienia. Przedkładanie indywidualnego interesu powoda sprowadzającego się w zasadzie nie do możliwości prowadzenia działalności, lecz większej wygody funkcjonowania hostelu, nad interesem ogółu właścicieli, stanowi nadużycie prawa podmiotowego w myśl art.5 k.c.

Podniesione przez stronę powodową zarzuty formalne dotyczące podjęcie uchwały nr 1/2014 należy również uznać za bezzasadne. Zarzuty formalne mogą bowiem stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493). Jako jedną z okoliczności, która może mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, jest sytuacja, gdy właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008 r. VI ACa 187/08, OSA 2010/12/52-60). Powód podnosił, że Wspólnota, wbrew obowiązkowi wynikającemu z regulaminu zawartego w uchwale 7/2010, nie udostępniła mu projektu uchwały 1/2014, w wyniku czego naruszono zasady doręczenia korespondencji, w tym projektów uchwał. Należy wskazać, że uchwała nr 2/2014 w sprawie regulaminu podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, obowiązywała dopiero od 26 lutego 2014 roku. W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała jednak, że niezachowanie wymogów regulaminu przyjętego uchwałą 7/2010 dotyczącego wrzucenia do skrzynek lub doręczenia listem poleconym projektu uchwały, miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały nr 1/2014. Z zeznań świadków oraz członków zarządu pozwanej wynika, że podczas głosowania do listy do głosowania była dołączona treść uchwały, z którą osoby głosujące mogły się zapoznać. Ponadto treść projektowanej uchwały została uprzednio wywieszona w gablocie.

Sposób doręczenia członkom wspólnoty korespondencji zawierającej kopię uchwały 1/2014 z informacją o jej podjęciu jest zgodny zarówno z zapisami regulaminu przyjętego uchwałą nr 7/2010, jak i uchwałą nr 2/2014, zgodnie z którymi za skuteczne doręczenie korespondencji uznaje się wrzucenie dokumentów do skrzynek właścicieli, a w przypadku braku zgody – listem poleconym, z jednoczesnym sporządzeniem protokołu.

Stosownie do treści art. 23 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W przedmiotowej sprawie głosowanie nad uchwałą odbywało się poprzez indywidualne zbieranie głosów. Tryb indywidualnego zbierania głosów nie budzi wątpliwości Sądu. Właściciele lokali mogli zapoznać się z tekstem uchwały przed oddaniem swojego głosu, byli również informowani o treści uchwały w trakcie zbierania głosów. Stosownie do treści art.32 ust.2 ustawy o własności lokali, należy przedstawić właścicielom lokali treść zmiany w ich prawach i obowiązkach, co znajduje zastosowanie również w przypadku indywidualnego zbierania głosów. Ciężar dowodu w zakresie uchybienia temu obowiązkowi spoczywa na powodzie wywodzącym z tego tytułu skutki prawne. W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby treść uchwały nie została podana do wiadomości właścicieli, co miałoby wpływ na sposób głosowania.

Niewskazanie w uchwale, w jaki sposób będą identyfikowane osoby, które są właścicielami i stale zamieszkałe w posesji oraz brak sprecyzowania granic i powierzchni posesji nie stanowi przesłanki do uchylecia zaskarżonej uchwały. W ocenie Sądu, nadmiernym wymaganiem w stosunku do uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest przyjęcie, że uchwała

ta powinna być na tyle precyzyjna, aby szczegółowo określać wszelkie zawarte w niej definicje, w tym niebudzące wątpliwości. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 11 stycznia 2007 roku, dotyczące liberalnego traktowania wymagań formalnych przy podejmowaniu uchwał, z uwagi na możliwość sparaliżowania działań wspólnoty przy przyjęciu nadmiernego rygoryzmu.

W odniesieniu do podniesionego w toku procesu zarzutu dotyczącego terenu posesji i zapisów w księdze wieczystej należy wskazać, że jest on spóźniony jako wniesiony po upływie terminu przewidzianego w art.25 u.w.l. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, zaś w myśl art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że uchwała nr 1/2014 została podjęta w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa, jak również zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu. Z załączonych dokumentów nie wynika, aby zarząd w sposób nieprawidłowy zarządzał przedmiotową nieruchomością lub w jakikolwiek sposób naruszył interes prawny powoda. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., sygn. akt I ACa 507/12).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał żądanie powoda za nieuzasadnione i na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, według stawki minimalnej określonej § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.