

Sygn. akt I C 1015/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Piotr Józwik

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. P.

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

o uchylenie uchwał

I uchyla uchwałę nr (...)z dnia 7.04.2016 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., w części, a mianowicie § 3 uchwały, w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki z tytułu kosztów zarządu;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III nie obciąża strony pozwanej kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 1015/16

UZASADNIENIE

Powód S. P. domagał się w pozwie uchylenia uchwał nr (...)podjętych przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...), której powód jest członkiem.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w O.. Zdaniem powoda wszystkie zaskarżone uchwały naruszają przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powoda. Przechodząc do skonkretyzowania zarzutów powód stwierdził w pierwszym rzędzie, że uchwały opierają się na błędnym założeniu, iż udział powoda we współwłasności części wspólnych budynku i gruntu wynosi 1,32 %. Zdaniem powoda jest to wielkość nie oddająca rzeczywistego stanu rzeczy, albowiem jak wynika z ustaleń Urzędu Miejskiego w O. udział ten wynosi 1,17 %. W konsekwencji wykonane naliczenia zaliczek i rozliczenia kosztów w oparciu o błędne wielkości powodują, że są one obarczone błędami a podjęte uchwały są wadliwe i winny być uchylone. Ponadto, w ocenie powoda w rozliczeniach kosztów zarząd Wspólnoty i zarządca dopuścili się następujących nieprawidłowości:

- nie zaskarżyli wyroku Sądu Okręgowego we W.z dnia 30.04.2013 r. wydanego w sprawie I C 1618/11, a mimo to nie respektują jego postanowień i nie zwrócili właścicielom lokali kwoty 4.213,35 zł nieprawidłowo pobranych z zaliczek na fundusz remontowy; analogiczny błąd został popełniony w jednej ze skarżonych uchwał i jest to spowodowane niewłaściwą interpretacją art. 14 ustawy o własności lokali,

-nie stosują się do normy wyrażonej w art. 45 ust. 9 ustawy prawo energetyczne, przyjmując współczynnik wyrównawczy w wysokości 1.00 dla wszystkich lokali w budynku, w wyniku czego, zdaniem powoda, właściciele lokali

w skrajnych usytuowaniach w konstrukcji budynku naliczane mają koszty zawyżone nawet o 20 % w stosunku do należnych,

-nie respektują realizacji postanowień ustawy z 22.04.2005 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków; nieprzestrzeganie przywołanych przepisów powoduje, że właściciel lokalu większego ponosi wyższe koszty –co godzi w zasady przyjęte w tej ustawie,

-za zaniedbania w dbałości o stan techniczny budynku obciążana jest Wspólnota nie zaś podmiot zarządzający zgodnie z par. 18 zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Dodatkowo powód zarzucił, że w zebraniu z 30.03.2016 r. uczestniczył od początku do końca, lecz nie wiedział o podjętej uchwale w sprawie remontów na 2016 r.

Za zasadne powód uznał także uchylenie uchwały dotyczącej wkładania korespondencji Wspólnoty do skrzynek na listy bowiem sytuacja taka eliminuje możliwość sprawdzenia prawomocności zwołania zebrania.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana stwierdziła, że zaprzecza wszystkim twierdzeniom powoda poza wyraźnie przyznanymi. Pozwana wskazała, iż kwestionowane przez powoda uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami prawa i nie naruszają zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, w obecnym stanie prawnym brak również podstaw by twierdzić, iż naruszają one interes powoda. Zdaniem pozwanej zaskarżone uchwały podejmowane były zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Wielkość udziałów ustalona została na podstawie „Inwentaryzacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w O...”. Jeśliby nawet przyjąć, iż możliwe są jakieś odstępstwa rzeczywistej powierzchni lokali od wielkości wskazanej w inwentaryzacji, to i tak jako śladowe, nie mogłyby wpłynąć na ważność podjętych uchwał. Ponadto podniesiono, iż wskazany przez powoda raport z obmiaru lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O., został wykonany dla innych celów i jako taki nie może stanowić podstawy zmian wartości wskazanych w księgach wieczystych. Podstawą do wyliczenia wielkości udziałów właścicieli, będących też podstawą naliczenia opłat są informacje zawarte w „Inwentaryzacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w O...” i umieszczone w księgach wieczystych nieruchomości. W ten sposób wskazane wartości udziałów uwidocznione są w załącznikach do kwestionowanych uchwał.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku w O., przy ul. (...) i członkiem powstałej w budynku dużej wspólnoty mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne);

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), składa się z 4 osób. Wspólnota reprezentowana jest przez zarządcę nieruchomości w osobie B. K. prowadzącej działalność zawodową pod firmą(...)w O..

(dowód: uchwała nr (...)z dnia 24.06.2014 r. w sprawie powierzenia administrowania nieruchomością wspólną, wraz z załącznikiem nr (...), k. 39 – 41)

Uchwałą nr (...)z dnia 7.04.2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...) zatwierdzili sprawozdanie finansowe z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2015 i udzielili Zarządowi za ten okres absolutorium.

W § 3 uchwały, właściciele lokali nadwyżkę z tytułu kosztów zarządu za rok 2015 w kwocie 860,49 zł przeznaczyli na zwiększenie funduszu remontowego. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w

drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 53,85 % właścicieli lokali. Powód, w dniu 30.03.2016 r. oddał swój głos przeciwko podjęciu uchwały.

Uchwałą, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 7.04.2016 r.

(**dowód:** uchwała nr (...)z dnia 7.04.2016 r. wraz z załącznikiem nr (...) – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O. przy ul. (...), k. 65-67)

Uchwałą nr (...), podjętą w dniu 7.04.2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...) przyjęli „Plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu i dostawy mediów na 2016 r.”. W uchwale tej, w szczególności, określono liczone od metra kwadratowego powierzchni użytkowej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, fundusz remontowy, kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 56,62 % właścicieli lokali. Powód, w dniu 30.03.2016 r. oddał swój głos przeciwko podjęciu uchwały.

Uchwałą, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 7.04.2016 r.

(**dowód:** uchwała nr (...)z dnia 7.04.2016 r. wraz z załącznikami – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O. przy ul. (...) oraz planem finansowo-gospodarczym, k. 61-64)

Uchwałą nr (...), podjętą w dniu 7.04.2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...) zatwierdzili plan remontów, zgodnie z którym Wspólnota zamierzała dokonać wymiany siatki ogrodzeniowej od strony placu zabaw, odprowadzenia wody na dachu-niezbędne prace i podwyższenia kominów z ociepleniem. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 58,67 % właścicieli lokali. Powód nie oddał głosu w sprawie podjęcia tej uchwały.

Uchwałą, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 1.04.2016 r.

(**dowód:** uchwała nr (...)z dnia 7.04.2016 r. wraz z załącznikiem – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O. przy ul. (...), k. 58-60)

Uchwałą nr (...), podjętą w dniu 7.04.2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...) określili sposób doręczania korespondencji wskazując, że korespondencja w postaci: zawiadomień o zebraniu właścicieli, zawiadomień o podjętych uchwałach, rozliczeń mediów i innych pism od administratora nieruchomości lub zarządu Wspólnoty, będzie doręczana właścicielom lokali poprzez wrzut do skrzynek pocztowych właścicieli. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 58,67 % właścicieli lokali. Powód w dniu 30.03.2016 r. oddał głos przeciwko podjęciu tej uchwały.

Uchwałą, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 1.04.2016 r.

(**dowód:** uchwała nr (...)z dnia 7.04.2016 r. wraz z załącznikiem – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O. przy ul. (...), k. 55-57)

W dniu 12.04.2016 r. S. P. powziął informację o podjęciu przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) w/w uchwał nr (...).

(**okoliczności bezsporne**);

Przed Sądem Okręgowym we W.toczyła się sprawa z powództwa S. P. o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 12 października 2011 r. w sprawie zmian powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zmiany udziałów w nieruchomości

wspólnej. Postępowanie sądowe toczyło się przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), której właściciele podjęli w/w uchwałę, a powództwo zostało oddalone.

(dowód: wyrok tut. Sadu z dnia 22.03.2012 r. – akta tut. Sądu o sygn. I C 1616/11).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr (...), w części należało uwzględnić, w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie 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.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powoda S. P., jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w O., przy ul. (...).

Bezsporne było także, że powód, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 22.04.2016 r. zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętych w dniu 7.04.2016 r. uchwał. W świetle informacji udzielonych ze strony powoda oraz wobec braku stanowiska przeciwnego pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, Sąd uznał, że termin określony w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali rozpoczął swój bieg – w odniesieniu do S. P. – w dniu zawiadomienia powoda o podjęciu uchwał, tj. 12.04.2016 r. Przy czym, wskazać także należy, że omawiany termin ustawowy jest terminem zawitym, skutkującym wygaśnięciem uprawnienia do zaskarżenia uchwały, w razie jego uchybienia.

W konsekwencji wszystkie cztery zaskarżone przez powoda uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej mogły zostać poddane kontroli Sądu Okręgowego pod względem merytorycznym, przy czym tylko w odniesieniu do jednej z nich uchwały nr (...), zarzuty powoda okazały się trafne.

Przedmiotem oceny pierwszej zaskarżonej uchwały była praca zarządu, jego sprawozdanie finansowe, jak też kwestia udzielenia temu zarządowi absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy). Mając na uwadze powyższą regulację, należy zatem podkreślić, iż sam fakt podjęcia uchwały nr (...) jest zgodny z prawem i nie narusza akceptowanych norm życia społecznego. Właściciele lokali mogą bowiem podjąć każdą uchwałę dotyczącą spraw wspólnoty. Zatwierdzenie sprawozdania zarządu jest stwierdzeniem prawdziwości zawartych w nim danych, nie mieści natomiast w sobie oceny działalności zarządu. Ocena ta znajduje bowiem wyraz w uchwale absolutoryjnej.

W ocenie Sądu, uchwała nr (...) podjęta przez stronę pozwaną większością głosów właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, w części w której nadwyżka z tytułu kosztów zarządu nieruchomością strony pozwanej, za rok 2015 w kwocie 860,49 zł, przeznaczona została na zwiększenie funduszu remontowego, jest sprzeczna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust.2). Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. (ust. 3) Obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania

należących do nich lokalu reguluje przepis art. 13 ust 1. ustawy własności lokal, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, obciążające właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej wymienia art. 14 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z treścią art. 29 ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy.

Z powyższej regulacji wynika zatem, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzję jedynie w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną i tylko w zakresie przyznanych jej kompetencji na podstawie przepisów prawa, nie może dysponować dowolnie środkami finansowymi przekazanymi w formie zaliczek przez członków wspólnoty. Oznacza to, że środki pieniężne uzyskane przez wspólnotę w danym roku tytułem zaliczek na poczet wskazanych kosztów zarządu, które nie zostały w danym roku wykorzystane, podlegają zwrotowi ich właścicielom. Nadpłata stanowi bowiem własność właściciela i tylko on ma prawo nią dysponować. W zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się, wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnych uprawnień. To nadal są pieniądze właścicieli lokali, a nie Wspólnoty i nie może ona, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać ich przeznaczenia. Wspólnota mieszkaniowa, która w zakresie usług dostawy mediów jest jedynie pośrednikiem pomiędzy usługodawcą a właścicielem lokalu, nie posiada uprawnień – także wolą większości – do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat uiszczanych na jej rzecz na podstawie art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Powyższe stanowisko, z którym orzekający Sąd całkowicie się zgadza, zostało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22.02.2001 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1309/00, jak również przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18.06.2008 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 119/08. Nadpłata stanowi zatem własność właściciela i tylko on może zadecydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć np.: na fundusz remontowy utworzony na rachunku Wspólnoty mieszkaniowej, ale nie musi, a wówczas – nadwyżkę wpłaconych przez niego tytułem zaliczki środków, należy mu zwrócić.

Zatem, zaskarżona uchwała nr (...)w §3 – narusza prawo, zasady gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesy tych właścicieli lokali, którzy głosowali przeciwko przeznaczeniu nadwyżki na poczet funduszu remontowego. Paragraf 3 uchwały nr (...)pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zasadami gospodarowania przez wspólnotę środkami pieniężnymi przekazanymi jej przez poszczególnych właścicieli lokali na koszty przewidziane w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali oraz związanym z tym dopuszczalnym zakresem, w jakim wspólnota może tymi środkami dysponować. Niezgodne z prawem było przekazanie, wolą większości, nadwyżki powstałej w 2015 r. w wysokości 860,49 zł na fundusz remontowy Wspólnoty. Strona pozwana nie miała uprawnień do podejmowania za każdego z tworzących ją właścicieli lokali, generalnej decyzji w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd, na podstawie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku, w całości akceptując analogiczne stanowisko i powielając wywód prawny w tej kwestii Sądu Okręgowego we W.zawarte w wyroku i jego uzasadnieniu w sprawie o sygn. akt I C 1618/11 prowadzonej pomiędzy tymi samymi stronami.

W II punkcie sentencji wyroku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Przepis art. 6 k.c. ustanawia podstawową regułę dowodową, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przyjmuje się przy tym, że powód powinien udowodnić zaistnienie faktów, które stanowią podstawę jego żądania. W niniejszej sprawie, poszkodowany w swojej ocenie zaskarżonymi uchwałami powód S. P., występujący w tym procesie w charakterze powoda – powinien był wykazać, że skarżone uchwały są sprzeczne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto godzą w interesy powoda, jako właściciela lokalu w budynku Wspólnoty. Powód powinien zatem udowodnić okoliczności faktyczne, na których oparł zarzuty skierowane pod adresem uchwały nr (...).

W odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015 r. i udzielenia absolutorium zarządowi, powód nie wykazał, aby ustalone przez stronę pozwaną przypadające na jego lokal opłaty eksploatacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały przez stronę pozwaną celowo zawyżone, bowiem opierają się na „sfalszowanych” dokumentach, niewłaściwych parametrach powierzchni lokalu zawyżonych przez nieuczciwego dewelopera, a konsekwencji – przez pozwaną – o 3,83%. Powód nie wykazał także, że wynikający z powierzchni jego lokalu mieszkalnego i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej został przez pozwaną zawyżony – z punktu widzenia opłat za media – na niekorzyść powoda. Twierdzenia powoda w tym zakresie, opierają się jedynie, co zdaniem Sądu, należy uznać za niewystarczające dla przyjęcia, że okoliczność została udowodniona, na kserokopii raportu pochodzącego od M. S. (k.51-54) odnoszącego się tylko do lokalu powoda, kopii dokumentu, który może być uznany tylko za dokument prywatny, nie mogący w kontekście istniejących choćby w księdze wieczystej zapisów dotyczących wielkości udziału powoda (1,32 %) podważyć dotychczasowe stanowiska pozwanej co do rozliczania obciążeń powoda. Powód nie wykazał, aby w odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej istniała konieczność ponownej inwentaryzacji lub toczyło się postępowanie w przedmiocie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, jak także aby istniały podstawy do wszczęcia takiego postępowania. Znana tut. Sądowi z urzędu sprawa z powództwa S. P., skierowana była przeciwko innej Wspólnocie Mieszkaniowej, reprezentowanej jedynie przez tego samego zarządcę.

Zarzuty powoda odnoszące się do nieprawidłowości w zakresie naliczania właścicielom lokali strony pozwanej zaliczek na pokrycie centralnego ogrzewania, dostarczania i odprowadzania ścieków oraz obciążania Wspólnoty kosztami zaniedbań zarządcy w utrzymywaniu nieruchomości wspólnej są gołosłowne i abstrakcyjne.

Odnosząc się do uchwał nr (...) zauważyć należy zresztą, że w istocie powód nie sformułował żadnego konkretnego zarzutu co do zasadności przyjętego planu gospodarczego (uchwała nr (...)), nie zakwestionował zasadności remontów określonych w planie z uchwały nr (...). W przypadku tej ostatniej uchwały powód właściwie wyraził wątpliwości czy została w ogóle podjęta, jednak zdaniem Sądu dokument obejmujący tę uchwałę wraz z załącznikiem z którego wynika, że za uchwałą zagłosowali właściciele dysponujący udziałami przekraczającymi 50 % całości nie został przez powoda skutecznie zakwestionowany; powód nie podjął nawet takiej próby. W przypadku uchwały nr (...) zarzut powoda sprowadzał się do tego, że wrzucanie korespondencji wspólnotowej do skrzynek pocztowych uniemożliwi sprawdzenie prawomocności zwołania zebrania. Odnosząc się do tej kwestii należy stwierdzić w pierwszym rzędzie, że ustawa o własności lokali nie wskazuje w jaki sposób członkowie wspólnoty winni otrzymywać korespondencję, w konsekwencji należy przyjąć, że pisma Wspólnoty powinny być doręczane w taki sposób by członkowie Wspólnoty mogli zapoznać się z ich treścią (analogicznie jak w przypadku oświadczeń woli -art. 61 par. 1 k.c.). Niewątpliwie dostarczanie korespondencji Wspólnoty do skrzynek pocztowych jej członków taki wymóg spełnia. Ewentualna zaś wadliwość takiego doręczenia, co jest powszechnym poglądem w doktrynie i orzecznictwie, może doprowadzić do uznania wadliwości uchwały tylko wtedy gdy mogła mieć wpływ na wynik głosowania. W przypadku zaskarżonych uchwał z całą pewnością z taką sytuacją nie mamy do czynienia, bowiem powód takiego wpływu nie wykazał, a w przypadku każdej z uchwał właściwa ilość członków Wspólnoty głosowała za jej przyjęciem, czy to na zebraniu czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Reasumując, zdaniem Sądu, brak jest podstaw do uznania, że zaskarżone uchwały nr (...) oraz uchwała nr (...), poza jej paragrafem 3, są sprzeczne z art. 14 i art. 29 ustawy o własności lokali i godzą w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód nie wykazał także, a na nim spoczywał ciężar dowodu, że uchwały te godzą w interes powoda, jako właściciela lokalu i członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 21.11.1969 r. (III PZP 24/69, OSNCP 1970/5/76) trafnie podkreślono, (...) że jeżeli twierdzenie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostanie udowodnione, to o merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy decyduje rozkład ciężaru dowodu. Z uwagi na to, iż w niniejszej sprawie powód nie udowodnił przekonująco faktów, z których wywodził skutki prawne, na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.