

Sygn. akt I C 642/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sądowy Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), (...) i (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały,

1) oddać powództwo główne i ewentualne,

2) zasądzić od powódki T. K. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...),(...) i (...) w G. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powódka T. K. w dniu 17 lipca 2014 r. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul.(...), (...),(...)w G. pozew, w którym domagała się ustalenia, że uchwała nr (...) z dnia 14 marca 2014 r. pozwanej Wspólnoty w sprawie wyrażenia zgody na postawienie słupków pod filarami na chodniku - nie istnieje w obrocie prawnym, a w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała została podjęta - wniosła o jej uchylenie. Nadto T. K. domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka zarzucała, że zaskarżona uchwała wykracza poza zakres decydowania dotyczącego nieruchomości wspólnej i w związku z tym nie jest zgodna z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a także z uchwałą nr (...) z dnia 3 marca 2012 r. pozwanej Wspólnoty w sprawie określenia części urządzeń budynku zaliczanych do nieruchomości wspólnej. Wyjaśniła przy tym, że słupki, o których jest mowa w zaskarżonej uchwale, wybudowane zostaną na działce nr (...) zapisanej w księdze wieczystej KW (...), której właścicielem nie jest pozwana, lecz Gmina G.. W ocenie strony pozwana nie jest zaś zobowiązana do podejmowania uchwał i ponoszenia wydatków na cudze nieruchomości. Dodatkowo powódka podniosła, że słupki zostaną wykonane ze środków finansowych Wspólnoty, lecz staną się własnością Gminy G. jako właściciela gruntu, na którym zostaną wybudowane. (k. 2-5)

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 21 marca 2015 r. powódka dodatkowo zarzuciła, że wynik głosowania nad uchwałą nie został wyliczony prawidłowo, gdyż uwzględniono w nim udziały właścicieli, za których głosowały osoby nieuprawnione, bez wymaganych pełnomocnictw, udziały współwłaścicieli lokali, mimo że udział w głosowaniu wzięły tylko jeden ze współwłaścicieli, a także udziały właścicieli nieobecnych na zebraniu, których podpisy widnieją na liście obecności - zmarłej G. P. oraz T. D. (1). Uwzględniając powyższe uwagi powódka wyliczyła, że za podjęciem

uchwały głosowali właściciele reprezentujący 25,96% udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, a zatem w jej ocenie uchwała nie została podjęta i nie weszła do obrotu prawnego. (k. 77-81)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, iż celem zaskarżanej uchwały była ochrona budynku przed zniszczeniem, a zatem dotyczyła ona nieruchomości wspólnej. Wskazywano przy tym na nietypową konstrukcję budynku, którego część, oparta na filarach, znajduje się nad działką będącą własnością gminy G. i wywodzono, że działka ta jest funkcjonalnie związana z budynkiem. Zaznaczono, że winna ona być w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali położonych w budynku, jednakże z uwagi na to, że znajduje się na niej droga gminna jest to niemożliwe. Niemniej w ocenie pozwanej nie można uznać na tej podstawie, że uchwała wyrażająca zgodę właścicieli lokali na posadowienie słupków na tej działce nie istnieje w obrocie prawnym. Podnoszono również, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzenia nieruchomością - przeciwnie, służy zachowaniu wspólnego prawa w należyтым stanie technicznym i ograniczeniu kosztów ewentualnych napraw i remontów, nie narusza również interesów właścicielskich powódki.

Ustosunkowując się do zarzutów z pisma procesowego z dnia 21 marca 2015 r. przedłożono pełnomocnictwo osób głosujących w imieniu właścicieli. Wyjaśniono też okoliczności oddania głosu przez T. D. (2), a także spadkobierczynię G. P.. Powołano się również na pogląd orzecznictwa, z którego wynika, że prawo głosu przysługuje niepodzielnie właścicielom lokalu, z czego wywiedziono, że w przypadku głosowania nad przedmiotową uchwałą każdy z nich mógł głosować samodzielnie, oddając jeden głos w imieniu wszystkich współwłaścicieli łącznie, który to głos winien być liczony jako całość udziału. (k. 99-100)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka T. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w G. przy ul. (...) klatka (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...).

[okoliczność bezsporna, nadto odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 6-8]

Budynek, którego właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę, położony jest w G. przy ul. (...) i znajduje się częściowo na działce oznaczonej nr (...), wytyczonej po obrysie budynku, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Właścicielom lokali przysługuje prawo użytkowania wieczystego tego gruntu. Natomiast część budowli - łącznik z filarami, konstrukcyjnie połączony z budynkiem zasadniczym - znajduje się nad działką (...), dla której prowadzone jest księga wieczysta (...). Działka ta jest własnością Gminy G. i stanowi ciąg komunikacyjny - drogę z chodnikiem, na którym posadowione są filary wspierające łącznik.

[okoliczność bezsporna]

Filary były często mechanicznie uszkodzane przez samochody, przede wszystkim dostawcze, dowożące towary do znajdującego się w budynku sklepu (...), które z uwagi na trudności w manewrowaniu, uderzały w filary. Powyższe powodowało m. in. pęknięcia filarów i stanowiło zagrożenie dla bezpieczeństwa całej konstrukcji łącznika. Wobec powyższego inspektor budownictwa, wykonujący roczny przegląd techniczny ogólnobudowlany budynku, zalecił rozważanie montażu słupków ograniczających dostęp do filarów. Problem sygnalizowali również właściciele lokali.

[dowód: dokumentacja fotograficzna k. 45-46, przegląd roczny 2012 - wnioski i zalecenia k. 48, zeznania T. S. - utrwalone na nośniku danych k. 73, dokumentacja fotograficzna k. 91, zeznania T. K. - utrwalone na nośniku danych k. 98, zeznania M. M. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 98, M. K. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 108]

Wobec powyższego podczas zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...), (...) i(...) w G. poddano pod głosowanie uchwałą oznaczoną nr(...) w sprawie zgody na postawienie słupków pod filarami na chodniku.

Projekt tej uchwały nie był ujęty w zawiadomieniu o zebraniu kierowanym do członków Wspólnoty.

W trakcie zebrania w dniu 14 marca 2014 r. głosy za uchwałą oddali właściciele, posiadających łącznie 38,42% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wśród głosujących głosował pełnomocnik M. A. (1) - K. G., J. G. - J. M. oraz H. C. - M. M. (1). Natomiast w przypadku współwłaścicieli lokali (...) tj. M. K. (1) i P. G., lokalu (...) A. i R. W. oraz lokalu (...) H. i N. K. głosował jeden ze współwłaścicieli. Przeciwno uchwale głosował właściciel reprezentujący 8,38% udziałów, zaś powódka T. K., której przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 3,38% wstrzymała się od głosu.

Pozostałe głosy zebrano w trybie indywidualnego zbierania głosów - za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 15,09 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W ten sposób głosował T. D. (1) oraz J. K. (1) - spadkobierczyni zmarłej G. P., którzy jednocześnie omyłkowo podpisali również listę obecności na zebraniu, a także pełnomocnik B. G. - M. O.. Nadto za uchwałą głos oddali po jednym ze współwłaścicieli lokalu nr (...) oraz lokalu (...).

Ostatecznie za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 53,51% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko 8,38%, przy jednym głosie wstrzymującym się właściciela reprezentującego 3,38% udziałów (tj. powódki).

[dowód: zawiadomienie z 26.02.2014 r. k. 11, protokół zebrania k. 38-40, lista do głosowania k. 41, lista obecności na zebraniu k. 42, odpisy pełnomocnictw k. 43, kopia zawiadomienia Zarządu Cmentarzy Komunalnych w G. k. 84, wydruk ze strony internetowej k. 85, zeznania M. M. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 98, kopia postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17.06.2014 r. sygn. akt VII Ns 971/14 - k. 101, odpisy pełnomocnictw k. 102-103, zeznania M. K. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 108 ]

O podjęciu uchwały nr(...) w trybie mieszanym powódka została powiadomiona pismem z dnia 4 czerwca 2014 r., doręczonym 14 czerwca 2014 r.

[okoliczność bezsporna, nadto zawiadomienie z 4.06.2014 r. k. 9-19]

Około 11 czerwca 2014 r. część słupków została posadowiona na chodniku obok filarów. Koszt ich wykonania to 2.700 zł.

[dowód: faktura nr (...) k. 47, pismo Zarządu Dróg i Zieleni k. 86, dokumentacja fotograficzna k. 88, pismo(...) k. 90, zeznania T. K. - utrwalone na nośniku danych k. 98, zeznania M. M. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 98, zeznania M. K. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 108, ]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, złożonych przez obie strony postępowania, w szczególności zawiadomienia o zebraniu członków Wspólnoty z dnia 26 lutego 2014 r., listy obecności na zebraniu w dniu 14 marca 2014 r. i protokołu z niego, zawiadomienia o treści podjętych uchwał, a także załączonych pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali m.in. do udziału w głosowaniu w ich imieniu, a nadto pism Zarządu Cmentarzy Komunalnych, Zarządu Dróg i Zieleni oraz faktury nr (...). Autentyczność żadnego z wymienionych dokumentów nie była przez strony kwestionowana i jednocześnie nie wzbudziła wątpliwości Sądu w tym zakresie. Dodatkowo Sąd uwzględnił również treść postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 czerwca 2014 r. sygn. akt VII Ns 971/14, którym stwierdzono nabycie spadku po zmarłej G. P. przez J. K. (1). Sąd dokumenty urzędowe uznał za dowód tego, co w nich urzędowo zaświadczone, zaś dokumenty prywatne - za dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadka T. S., powódki T. K. oraz słuchanych za pozwaną M. M. (1) oraz M. K. (1). Sąd uznał zeznania tych osób za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazywały one na powody, dla których podjęto zaskarżoną uchwałę - wszyscy spójnie twierdzili, że przyczyną jej podjęcia był fakt częstego uszkodzania filarów podtrzymujących część budynku stanowiącą łącznik znajdujący się nad działką nr (...) przez samochody dostawcze parkujące przy filarach analogicznie opisywali okoliczności temu towarzyszące. Strony

postępowania różniły się jedynie oceną skuteczności przyjętej formy ochrony. Podobnie strony co do zasady podobnie opisywały okoliczności towarzyszące podjęciu spornej uchwały, kwestią sporną była natomiast ocena prawidłowości oddanych głosów i odpowiedniego ich zliczenia. To jednak było przedmiotem dalszych rozważań Sądu.

Powódka w niniejszym procesie podważała zaskarżoną uchwałę nr (...) wnosząc w pierwszej kolejności o ustalenie nieistnienia uchwały członków Wspólnoty, a ewentualnie o jej uchylenie. Zagadnienia związane z kwestią zaskarżenia uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali uregulowane są w art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), który każdemu z właścicieli lokali przyznaje prawo zaskarżenia do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali i jednocześnie wskazuje przesłanki zaskarżenia. Powództwo w trybie tego artykułu musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali ) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jednakże kwestia terminowego wniesienia powództwa nie była w niniejszej sprawie kwestionowana.

Wskazany wyżej art. 25 ustawy o własności lokali stanowi, iż zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli będzie skuteczne, jeżeli została spełniona któraś z przesłanek określonych w tym przepisie, tzn. jeżeli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Niezgodność z prawem dotyczyć może zarówno braków merytorycznych, a więc wynikać z samej treści uchwały, jak i proceduralnych - właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, wskazując na wadliwy sposób jej uchwalenia. Te ostatnie przyczyny jednakże mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Ustawodawca przewidział również możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. Ponieważ służy temu prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych, którzy podejmując uchwałę określonej treści uchylają się w ten sposób od obowiązku utrzymania w dobrym stanie technicznym nieruchomości czy też wstrzymują się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Ostatnią z przesłanek umożliwiających zaskarżenie uchwały wspólnoty do Sądu jest naruszenie interesu właściciela składającego skargę w inny - niż przez naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - sposób.

Mimo braku stosownej regulacji w treści art. 25 ustawy o własności lokali nie ulega wątpliwości, że możliwym jest również wniesienie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały na zasadzie art. 189 kpc. Z uwagi na to, że ustawa nie modyfikuje ogólnych zasad powództwa o ustalenie wynikających z kodeksu postępowania cywilnego, tym samym dla skutecznego wytoczenia powództwa na tej podstawie koniecznym będzie wykazanie interesu prawnego. Interes ten musi być interesem "prawnym", czyli powinien dotyczyć szeroko rozumianych praw i obowiązków jednostki, poza tym musi być zgodny z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz celem procesu cywilnego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 1997 r. (II CKU 7/97 Lex nr 29538) wyjaśniał, że interes prawny, w rozumieniu cytowanego przepisu, występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (por. np. uzasadnienie uchwały SN z 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, z. 5, poz. 76). Nie istnieje natomiast taki interes w okolicznościach ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym i niekwestionowanymi zdarzeniami prawnymi.

Z uwagi na to, że powódka jako powództwo główne zgłosiła roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały, Sąd w pierwszej kolejności rozważał kwestię istnienia po jej stronie interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały. Uznał jednak, że powódka taki interes miała, skoro uchwałą tą właściciele zostali zobowiązani do poniesienia dodatkowych kosztów zainstalowania słupków, które co do zasady miały chronić budynek jako całość przed zniszczeniem, jednakże umieszczone miały być na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu.

W dalszych rozważaniach nad kwestią ewentualnego nieistnienia uchwały koniecznym było ustalenie, że występują podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących zaskarżoną uchwałę, które w efekcie sprawiły, że uchwała w rzeczywistości nie zapadła i nie może być skuteczna, albowiem w ogóle nie istnieje. Dla przykładu wskazać można, że o nieistnieniu uchwały można mówić np. w sytuacji sfalszowania wyników głosowania, zastosowania wobec głosujących przymusu, zaprotokołowania uchwały bez podjęcia głosowania czy w przypadku podjęcia uchwały nie na serio. Innymi słowy uchwała może być uznana za nieistniejącą jedynie w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających przyjęcie, iż w ogóle doszło do wyrażenia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów.

Powódka uzasadniając swoje roszczenie w tym zakresie, powoływała się na fakt nieprawidłowego zliczenia głosów przez pozwaną, która w jej ocenie mylnie zaliczyła jako oddane ważne za uchwałą głosy oddane przez pełnomocników, którym nie udzielono należytych pełnomocnictw, głosy osób nieobecnych na zabranii (mimo ich podpisu na liście obecności), a także głosy oddane wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli mieszkań - nieprawidłowość dotyczyła jej zdaniem zaliczenia w takiej sytuacji całości udziału. Te okoliczności sprawiły miały, że w rzeczywistości wynik głosowania nad uchwałą nr (...) był inny niż wskazywany przez pozwaną - wg powódki ważne oddali głosy właściciele reprezentujący udziały w wysokości jedynie 25,96%, co wobec nieuzyskania większości udziałów sprawiało, że uchwała nie została w ogóle podjęta.

Sąd tymczasem doszedł do przekonania, że wynik głosowania wyliczony na poziomie 53,51% udziałów za uchwałą jest prawidłowy. W zakresie głosów spornych Sąd ustalił bowiem, że wszyscy pełnomocnicy oddający głos w imieniu właścicieli lokali, legitymowali się odpowiednimi pełnomocnictwami. Tak stało się w przypadku pełnomocnika M. A. - tj. K. G., pełnomocnika J. G. - J. M., H. C. - tj. M. M. (1) (pełnomocnicy oddali głos w trakcie zebrania w dniu 14 marca 2014 r.), a także pełnomocnika B. G. - tj. M. O., głosującej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pełnomocnictwa, którymi dysponowały wskazane osoby, były pełnomocnictwami ogólnymi i - poza jednym - uprawniały do głosowania wyłącznie na zebraniu w dniu 14 marca 2014 r. Z uwagi jednak na to, że w treści zawiadomienia o porządku zebrania nie ujęto projektu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na umieszczenie słupków, nie można przyjąć, że właściciele udzielający tych pełnomocnictw mieli świadomość, że taka uchwała będzie podejmowana, a w konsekwencji, że udzielili pełnomocnictwa do dokonania tej konkretnej czynności tzn. do podjęcia uchwały w ściśle określonym przedmiocie. Niemniej biorąc pod uwagę treść uchwały Sąd doszedł do przekonania, że pełnomocnictwo ogólne było w tym wypadku wystarczającym i skutecznym, gdyż czynność, na którą właściciele wyrazili zgodę, mieściła się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem głosy oddane przez pełnomocników były głosami ważnymi.

Ustosunkowując się do zarzutu nieprawidłowego zaliczenia głosów oddanych przez jednego ze współwłaścicieli, którym przysługuje prawo do jednego lokalu mieszkalnego, Sąd odwołuje się do poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12 Lex nr 1281370), który w całości podziela. We wskazanym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Wyjaśniał przy tym, iż "Nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi. Z tak rozumianą niepodzielnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej." I dalej: "Ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwno

różnicowaniu sytuacji współwłaścicieli w zależności od rodzaju głosowania przemawia - poza wynikającym z art. 3 ust 1 u.w.l. ścisłym związaniem udziału w nieruchomości wspólnej z własnością lokalu w jedną niepodzielną całość - także to, że praktycznie każde głosowanie może być przeprowadzane zarówno w formie głosowania udziałami, jak i według zasady jeden właściciel - jeden głos, jeśli wynika to z umowy lub uchwały, a we wspólnotach wskazanych w art. 23 ust. 2a u.w.l. na każde żądanie właścicieli dysponujących co najmniej 1/5 części udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznaczałoby to, że zmiana sposobu głosowania dokonana w trakcie zebrania wspólnoty pozbawiałaby współwłaścicieli nie mających zgodnego stanowiska możliwości uczestniczenia w głosowaniu."

W konsekwencji przyjęcia powyższego poglądu, mając na względzie przedmiot uchwały, Sąd uznał, że zliczając wyniki głosowania, prawidłowo zaliczono głosy oddane przez jednego ze współwłaścicieli lokali, jako głosy ważne o wadze całego, niepodzielnego udziału przypadającego na wszystkich współwłaścicieli łącznie.

Wreszcie za ważne uznać należało głosy oddane przez T. D. (1) oraz J. K. (2). Pierwszy z właścicieli oddał swój głos za uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów, a jedynie omyłkowo podpis swój złożył również na liście obecności na zebraniu. Błąd ten jednak w ocenie Sądu w żadnym wypadku nie być przyczyną uznania jego głosu za nieważny. Istotnym jest bowiem to, że właściciel, biorąc udział w głosowaniu nad uchwałą i składając swój podpis na liście do głosowania, w sposób jednoznaczny i kategoriyczny wyraził swoją wolę i głosował za podjęciem uchwały. To zaś, czy omyłkowo podpisał inne dokumenty czy nie dla samego faktu głosowania nie ma żadnego znaczenia.

Podobnie za ważny uznać należy również głos oddany przez J. K. (2) jako spadkobierczynię G. P.. Poza sporem było, że spadkodawczyni nie żyła już w dacie zebrania, a zatem nie mogła w nim fizycznie uczestniczyć. Tym samym oczywistym było, że to nie ona, lecz jak ustalono jej spadkobierczyni, brała udział w głosowaniu nad uchwałą. Kwestia dziedziczenia przez J. K. (2) została stwierdzona postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 czerwca 2014 r. sygn. akt VII Ns 971/14, a więc już po głosowaniu nad uchwałą. Należy jednak pamiętać, że zgodnie z art. 924 kc, spadek otwiera się w chwilą śmierci spadkodawcy, z tą też chwilą, stosownie do art. 925 kc spadkobierca nabywa spadek. Tym samym, mimo że spadkobierczyni nie dysponowała jeszcze prawomocnym orzeczeniem sądowym stwierdzającym nabycie przez nią spadku, prawa i obowiązki majątkowe zmarłej z mocy prawa już na nią przeszły, a zatem mogła wziąć udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą. Ustalono również, że podobnie jak uczynił to T. D. (1), J. K. (1), oprócz złożenia podpisu na liście do głosowania, mylnie podpisała również listę obecności na zebraniu, mimo że w nim nie uczestniczyła. I w tym przypadku jednak fakt ten nie podważa prawidłowości samego udziału w głosowaniu i oddania ważnego głosu.

W konsekwencji powyższych rozważań uznać należało, że pozwana prawidłowo wyliczyła, iż za podjęciem zaskarżonej uchwały głosy oddali właściciele, którym przysługiwała ponad połowa udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem uchwała została skutecznie i ważnie podjęta. Tym samym powództwo o ustalenie jej nieistnienia nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało przez Sąd oddalone.

Podobnie za niezasługujące na uwzględnienie uznano także roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały, oparte z jednej strony na zarzucie sprzeczności z ustawą i uchwałą Wspólnoty z uwagi na podjęcie w zaskarżonej uchwale decyzji co do przedmiotu wykraczającego poza nieruchomość wspólną, z drugiej zaś - jak się wydaje - naruszeniu interesu właściciela poprzez zobowiązanie go do wydawania środków finansowych na nieruchomość stanowiącą własność innego podmiotu.

Sąd ostatecznie doszedł jednak do przekonania, że zaskarżona uchwała dotyczy nieruchomości wspólnej, albowiem jej wyłącznym celem była ochrona budynku jako całości przed uszkodzeniem dokonywanym przez pojazdy parkujące przy filarach. Istotnie, słupki, które miały na celu ochronę owych filarów, miały zostać umieszczone na nieruchomości nie stanowiącej własności właścicieli lokali, lecz gminy G.. Nie można jednak w zaistniałej sytuacji pominąć faktu, że z uwagi na nietypową konstrukcję budynku Wspólnoty, posadowiony jest on nie tylko na działce gruntu znajdującej się w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali, ale również nad działką należącą do gminy - tak usytuowany jest bowiem łącznik, konstrukcyjnie połączony z budynkiem głównym, a oparty na filarach umieszczonych na gruncie gminnym. Z uwagi zaś na to, że nieruchomość ta stanowi gminną drogę, nie jest możliwe ustanowienie na niej użytkowania

wieczystego na rzecz właścicieli lokali w budynku. Mając na względzie szczególnie skomplikowaną sytuację prawną Sąd doszedł do przekonania, że dopuszczalnym było wyrażenie przez właścicieli zgody na umieszczenie słupków ochronnych na gruncie stanowiącym własność gminy, skoro jest to niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa budynku i osób w nim zamieszkujących. Okoliczność zaś, że rzeczywiście dochodzi do częstych uszkodzeń filarów przez samochody dostawcze, przywożące towary do znajdującego się w budynku głównym sklepu, została ustalona ponad wszelką wątpliwość. Istotnym jest również to, że obawy mieszkańców zostały potwierdzone przez inspektora budownictwa, dokonującego okresowego przeglądu budynku, który mając na względzie zaistniałą sytuację zalecił właśnie rozważenie montażu słupków ograniczających dostęp do filarów. W tych okolicznościach zdaniem Sądu uznać należało, że zaskarżona uchwała dotyczy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) i regulacji wewnętrznych Wspólnoty w tym przedmiocie. Jest ona również zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, skoro służy utrzymaniu budynku w należytych stanie technicznym i ochronie jego konstrukcji przed ewentualnymi uszkodzeniami, a w konsekwencji również ograniczeniu kosztów jego remontów i napraw. W związku z tym ostatnim uznać należało również, że uchwała nie narusza interesów powódki jako właściciela lokalu, mimo że zobowiązuje ją do wydania środków pieniężnych na montaż słupków ochronnych, skoro jednocześnie uniknie ona dalszych, daleko większych wydatków, które byłaby zobowiązana ponieść w przypadku konieczności remontu całego budynku w przypadku jego uszkodzenia (a przynajmniej jego integralnej części jaką jest łącznik z filarami).

Ostatecznie Sąd uznał więc, że również powództwo zgłoszone jako ewentualne tj. o uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...)nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec powyższego w punkcie 1 wyroku Sąd oddalił powództwo główne i ewentualne na zasadzie art. 189 kpc w zw. z art. 23 oraz art. 25 ustawy o własności lokali - stosowanego a contrario.

Jednocześnie w pkt 2 wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zawartą w art. 98 § 1 i 3 kpc. Wobec powyższego zasądzono od powódki T. K. jako strony przegrywającej proces w całości na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), (...) i (...) w G. kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono w oparciu o § 8 pkt 7 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461).