

Sygn. akt *XV C 1133/17*

Gdańsk, dnia 25 maja 2018 r.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. M. K. (1)

po rozpoznaniu 21 maja 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej K. ul. (...) w S.**

o uchylene uchwały

1. uchyla uchwały nr 152/10/2017 oraz 153/10/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej K. ul. (...) w S.,
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej K. ul (...) w S. na rzecz powoda kwotę 760 zł. (siedemset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Stanowiska stron

R. M. złożył pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej K. w S., w którym domagał się:

- uchylene w całości uchwały nr 152/10/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej K. w S. przy ul. (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów,
- uchylene w całości uchwały nr 153/10/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej K. w S. przy ul. (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów,
- zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że pozostaje członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód dowiedział się o podjęciu zaskarżonych uchwał 31 października 2017 roku. Powód oraz kilkoro innych członków pozwanej nie zostało poinformowanych o zamiarze podjęcia uchwał ani o przewidywanej treści uchwał.

Tryb podejmowania uchwał był niezgodny z przepisami prawa tj. art. 6 ustawy o własności lokali oraz z §27 statutu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Tryb podejmowania uchwał bez uprzedniego zawiadomienia członków pozwanej narusza zasady prawidłowego zarządu, zasady współżycia społecznego oraz ustalone w pozwanej Wspólnocie zwyczaje.

W sprawie nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki z §27 statutu, które umożliwiałyby podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód w dniu 31 października 2017 roku został zgodnie z przepisem art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokalu poinformowany o treści zaskarżonych uchwał. Ponadto w dniu 23 października 2017 roku powód drogą mailową otrzymał informację o zamiarze podjęcia obydwu uchwał oraz o ich treści.

Zgodnie z uchwałą nr 115/2014 z 1 kwietnia 2014 r. głosowania mogą się odbywać drogą elektroniczną. Osoby, które nie wskazały adresu poczty elektronicznej miały być informowane pocztą tradycyjną. Powód wskazał 3 adresy email, w tym adres na który wysłane zostało powiadomienie o zamiarze głosowania zaskarżonych uchwał, tj. (...) Z adresu tego przychodziła też korespondencja email powoda do pozwanej. Uchwały zostały zatem podjęte zgodnie z art. 23 ustawy.

W związku z wnioskiem powoda w dniu 15 grudnia 2017 roku odbyło się zebranie mające na celu wyjaśnienie kwestii związanych z podjęciem uchwał. Zawiadomienie zostało wysłane do właścicieli 30 listopada 2017 roku. Pomimo tego w dniu 6 grudnia 2017 roku powód skierował pozew do sądu, nie pojawił się na zebraniu. Obecnych było tylko 7 właścicieli, w tym 5 członków zarządu.

Uchwały dotyczą lokali gastronomicznych w S., które dla swojego ekonomicznego działania muszą mieć koncesję na sprzedaż alkoholu. Konieczność podjęcia uchwał wyniknęła nagle, wskutek rezygnacji poprzednich najemców, wynajęcia lokali nowym najemcom. Nieporozumieniem byłoby oczekiwanie w tej sprawie na zebranie roczne, które odbywa się w marcu. Nadto podjęte uchwały w najmniejszy sposób nie zmieniło istniejącego stanu rzeczy, nie naruszyło interesów powoda.

Podstawa faktyczna wyroku:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w S. przy ul. (...), w konsekwencji czego jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej K. w S. przy ul. (...).

W budynku jest kilkanaście lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe. Lokale mieszkalne nie są w większości zamieszkiwane przez ich właścicieli, lecz są przeznaczone na najem okazjonalny lub krótkoterminowy. Lokale użytkowe są wynajmowane na prowadzenie działalności gastronomicznej, co łączy się z koniecznością uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu. Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w większości zamieszkują poza S. i bezpośredni kontakt z nimi jest utrudniony. Wspólnocie Mieszkaniowa na pięcioosobowy zarząd. Bieżące sprawy związane z nieruchomością wykonuje zarządca powołany na podstawie umowy z Zarządem

(okoliczności bezsporne)

Uchwałą z 14 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła statut, regulujący między innymi procedurę głosowania. Zgodnie §27 Statutu chwałą właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd w następujących przypadkach:

(a) uchwała musi być podjęta w trybie pilnym; zarząd musi w takim wypadku przedstawić właścicielom odpowiednie uzasadnienie na piśmie;

(b) przewidywany koszt zwołania zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały;

(c) uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom właścicieli, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli.

(2) W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie właściciele, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli. (3) Uchwałą uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali – liczoną zgodnie z przepisami art. 23 pkt 1 i 2 UWL i § 22 ust. 1 niniejszego Statutu.

Stosownie do § 22 ust. 1 Statutu – decyzje (...) podejmowane są większością głosów właścicieli liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjęte w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W myśl §29 ust. 3 Statutu o zebraniu zarząd zawiadamia każdego właściciela na piśmie (mailem, faksem lub listownie) przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem zarząd dostarcza każdemu właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowania.

Okoliczności bezsporne, odpis z księgi wieczystej k. 12-16, statut k. 34-49, uchwały w sprawie powołania zarządu k. 85-87, zeznania K. W. – rozprawa z 9 maja 2018 r. adn. 00:49:36 i nast., zeznania powoda – rozprawa z 21 maja 2018 r. adn. 00:02:45 i nast. k. 147, przesłuchanie przedstawiciela pozwanej – rozprawa z 21 maja 2018 r. adn. 00:38: 17 i nast;

W dniu 1 kwietnia 2014 roku pozwana podjęła uchwałę nr 115, na mocy której ustanowiono zasadę mailowego głosowania nad uchwałami.

W celu sprawnej realizacji powyższej uchwały administrator Wspólnoty dysponuje listą wysyłkową, w której umieszczono m.in. dane adresowe powoda – w tym adres email (...) Maile były wysyłane z adresu administratora i była w nich uchwała do podjęcia głosowania. Można było wydrukować kartę, zaznaczyć za/przeciw lub napisać zdanie wyrażam/nie wyrażam zgody. Uchwały nie miały zazwyczaj uzasadnienia.

Dowód: uchwała nr 115 k. 50, lista wysyłkowa k. 80-83, zeznania świadka A. L. – rozprawa z 9 maja 2018 r. adn. 01:25:41 i nast.)

Zebrania współwłaścicieli w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej odbywały się kilka razy w roku z raczej mierną frekwencją. Zebrania zwoływano w konkretnych sprawach. Organizatorem zebrania zawsze był administrator, który wysyłał zawiadomienia o zebraniu. Właściciele nieruchomości decydowali podczas tego rodzaju zebrań m.in. w kwestii wynajmowanych lokali gastronomicznych – możliwości sprzedaży alkoholu, dopuszczalności muzyki na żywo. Temat był bardzo kontrowersyjny, gdyż funkcjonowanie lokali związane jest z hałasem, zwiększoną ilością śmieci, nieprzyjemnymi zapachami oraz innymi uciążliwościami.

Do czasu podjęcia spornych uchwał zgoda na sprzedaż alkoholu odbywała się poprzez uchwałę, poprzedzoną dyskusją. Z dyskusji wynikała kwestia intensywności korzystania lokalu, czy jest to lokal otwarty do późnych godzin, czy alkohol stanowi jedynie dodatek do posiłku, czy główny przedmiot sprzedaży (konsumpcji).

Dowód: zeznania świadka K. W. – rozprawa z 9 maja 2018 r. adn. 00:49:36, zeznania powoda – – rozprawa z 21 maja 2018 r. adn. 00:02:45 i nast. k. 147)

J. D. jest właścicielem największego lokalu użytkowego w nieruchomości Wspólnoty. Od początku istnienia budynku w lokalu prowadzona była działalność gastronomiczna ze sprzedażą alkoholu do konsumpcji. Z uwagi na zmianę osób najemców lokalu użytkowego J. D. oraz lokalu (...) należącego do A. R., co miało miejsce na początku października 2017 r., zachodziła pilna potrzeba uzyskania nowych koncesji na sprzedaż alkoholu. Od tego było uzależnione podpisanie umowy najmu przez A. R. z nowymi najemcami i powodzenie gospodarcze najemczyni lokalu J. D..

Dowód: zeznania J. D. w charakterze strony – rozprawa z 21 maja 2017 r. adn. 00:57:22)

J. D. pozostaje członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Osobiście przygotował projekty zaskarżonych uchwał i uzyskał upoważnienie od trzech członków zarządu do zbierania głosów pod przedmiotowymi uchwałami. Telefonował do niektórych członków Wspólnoty z prośbą o poparcie uchwały. Następnie przesyłał mailowo tym osobom projekty uchwał wraz z kartą do głosowania i prośba o jej wypełnienie. Korespondencja mailowa nie została

skierowana do wszystkich członków wspólnoty, a jedynie do tych, którzy zostali uprzedzeni o jej otrzymaniu przez J. D..

Powód nie odebrał telefonu od J. D.. Przypuszczał, że dzwonił on w sprawie podjęcia uchwały. Powód uważał, że nie jest to odpowiedni sposób na indywidualne zbieranie głosów.

W wiadomości elektronicznej z dnia 23 października 2017 roku skierowanej na adres (...) (adres elektroniczny powoda), J. D. w nawiązaniu do rozmowy (z p. P.), przesłał w załączniku dwie uchwały dotyczące lokalu (...) z kartą do głosowania z prośbą o oddanie głosu oraz przesłaniem zeskanowanej, podpisanej karty. Powód nie zapoznał się z treścią wiadomości elektronicznej. Osoby zbierające głosy nie wysłały wiadomości „za potwierdzeniem odbioru”.

Procedura zbierania głosów pod uchwałami trwała około 10 dni. Po uzyskaniu większości zaprzestano zbierania kolejnych głosów. W głosowaniu wzięli udział współwłaściciele posiadający 59,17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wszyscy opowiedzieli się za przyjęciem uchwały.

Dowód: wydruk z wiadomości elektronicznej k. 63, pusta karta do głosowania k. 70, potwierdzenie doręczenia wiadomości elektronicznej k. 88 i 136, rozprawa z 9 maja 2018 r. adn. 00:49:36, zeznania powoda – rozprawa z 21 maja 2018 r. adn. 00:02:45 i nast. k. 147, zeznania A. L. – rozprawa z 9 maja 2018 r. adn. 01:25:41 i nast., zeznania J. D. w charakterze strony – rozprawa z 21 maja 2017 r. adn. 00:57:22)

Pozwana podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 152/10/2017, zgodnie z którą w związku z przeniesieniem działalności do większego lokalu użytkowego(...) przy ulicy (...) w S., jako Wspólnota, wyraziła zgodę dla spółki Restauracja (...) Sp. z o.o., (...)-(...) S., ul. (...), NIP (...), Regon (...) na sprzedaż napoi alkoholowych w pełnym zakresie (A,B,C) w lokalu użytkowym U1.

Dowód: uchwała nr 152/10/2017 k. 20-22;

Pozwana podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 153/10/2017, zgodnie z którą w związku ze zmianą najemcy lokalu gastronomicznego (...), w którym od ponad 10 lat prowadzona była działalność gastronomiczna ze sprzedażą alkoholu w pełnym zakresie, na wniosek właściciela a przede wszystkim najemcy, firmy (...) Sp. z o.o., (...)-(...) K., ul. (...), NIP (...), Regon (...), Wspólnota wyraziła zgodę dla (...) Sp. z o.o. na sprzedaż napoi alkoholowych w pełnym zakresie (A,B,C) w lokalu użytkowym (...) w S., ul. (...).

Dowód: uchwała nr 153/10/2017 k. 23-25;

Po podjęciu uchwały zostały złożone do zarządcy wraz z pełnomocnictwami, a następnie rozesłane do członków Wspólnoty, aby mieli możliwość ich zaskarżenia.

W dniu 31 października 2017 r. powód otrzymał od administratora pozwanej wiadomość elektroniczną z informacją o treści uchwał nr 152/10/2017 oraz nr (...) podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W korespondencji wymienianej z administratorem wielu właścicieli mieszkań zwracało uwagę na to, że przed podjęciem uchwał nie zostali zawiadomieni o takim zamiarze jak również o treści procedowanych uchwał.

Dowód: wiadomość elektroniczna k. 17-18, korespondencja elektroniczna k. 26-33, upoważnienie oraz lista głosujących k. 19-25, potwierdzenie doręczenia k. 132-134, zeznania J. D. w charakterze strony – rozprawa z 21 maja 2017 r. adn. 00:57:22

W dniu 15 grudnia 2017 roku odbyło się Zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego zamierzano wyjaśnić wątpliwości związane z kwestionowanymi przez powoda uchwałami. Powód nie był obecny podczas zebrania.

Zawiadomienie o powyższym zebraniu zostało wysłane do współwłaścicieli wraz z wiadomością elektroniczną z dnia 30 listopada 2017 roku.

Dowód: protokół zebrania wraz z listą obecności k. 72-75, zawiadomienie o zebraniu k. 77-79;

Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony. Ich prawdziwość, rzetelność i autentyczność nie budziła też wątpliwości Sądu, dlatego też Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych. W ustalonym stanie faktycznym Sąd pominął dowód z oświadczenia sporządzonego w dniu 7 maja 2018 roku (k. 135) albowiem przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu naruszałoby zasadę bezpośredniości postępowania dowodowego. Pozwany przedkładając ten dokument zmierzał do zastąpienia nim dowodu z przesłuchania świadków. Poza tym w ocenie Sądu kwestia tego, czy powód otrzymał karty do głosowania pozostaje drugorzędna dla rozstrzygnięcia sprawy. Kluczowe znaczenie ma bowiem to, że nie wszyscy członkowie mieli możliwość oddania głosu, co okazało się między stronami bezsporne.

Sąd przeprowadził podczas rozprawy dowód z zeznań kilkorga świadków, których zeznania uznać należy, w świetle pozostałych środków dowodowych, za spójne i autentyczne, złożone w sposób spontaniczny. W ocenie Sądu należało im przyznać walor wiarygodności. Świadkowie: K. W., A. L. zeznawali na okoliczność niepowiadomienia członków wspólnoty o zamiarze podjęcia zaskarżonych uchwał oraz nieprzedstawienia ich uzasadnienia na piśmie przed poddaniem pod głosowanie oraz braku pilności uchwały a także wcześniejszej praktyki dotyczącej podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie zgody na sprzedaż alkoholu.

Pełnomocnik powoda podczas rozprawy cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań M. K. (2).

Dowód z przesłuchania stron przeprowadzony w trybie art. 299-304 k.p.c. stanowił uzupełnienie zebranego materiału dowodowego. Strony przedstawiały swoją wersję w szczególności co do wcześniejszej praktyki podejmowania uchwał oraz procedowania przy podjęciu uchwał zaskarżonych.

Podstawa prawna wyroku

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawą materialnoprawną dla uchylenia zaskarżonych uchwał pozostaje art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2018 poz. 716 ze zm.) Przepis ten stanowi, że 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 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. (ust. 1a) Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. (ust. 2).

Powodowi przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa w sprawie uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty albowiem jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej zlokalizowanej przy ul. (...) w S.. Powództwo zostało wytoczone w przepisany terminie.

Zarzuty związane z zaskarżonymi uchwałami sprowadzają się do kwestii naruszenia procedur głosowania w pozwanej wspólnocie. Procedury te wynikają zarówno z przepisów ustawy o własności lokalnej oraz statutu Wspólnoty. W orzecznictwie wskazuje się w szczególności, że uchybienia proceduralne podczas głosowania członków wspólnoty

mieszkaniowej stanowią tylko wtedy podstawę do uchylenia uchwały, jeżeli mogły one mieć wpływ na jej treść. (wyrok SA w Warszawie z dnia 6 maja 2016 r., VI ACa 479/15).

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Art. 25 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza przesłanki żądania uchylenia uchwały, jaką jest niezgodność uchwały z przepisami prawa do niezgodności z przepisami prawa materialnego. Podstawą żądania uchylenia uchwały może zatem być także niezgodność uchwały z przepisami proceduralnym, normującymi tryb jej podjęcia, jakich dopuszczono się przed zebraniem ogółu właścicieli lokali lub na zebraniu, a także w trakcie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. (wyrok SA w Katowicach z dnia 6 grudnia 2016 r., I ACa 500/16).

Wpływ na treść uchwały należy rozumieć szeroko – jako powinność działania zgodnie z dobrymi obyczajami, wewnętrznymi regułami w ten sposób, aby podjęta uchwała w sposób faktyczny odzwierciedlała zapatrywania możliwie szerokiego grona współwłaścicieli, a nie tylko tych osób, które opowiadają się za opcją forsowaną przez węższe grono.

Na tle zarzutów wobec procedowania w sprawie przyjęcia uchwał spór pomiędzy stronami ogniskował się wokół następujących kwestii określonych przez Przewodniczącego podczas pierwszej rozprawy, tj.:

- czy przedmiot uchwały dotyczy czynności przekraczającej zwykły zarząd tj. czy musiała ona być poddana pod głosowanie członków Wspólnoty
- czy istniała potrzeba podjęcia jej w trybie pilnym – co implikowało w świetle postanowień statutu możliwość głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.
- jeżeli tak to czy doszło do przedstawienia pisemnego uzasadnienia uchwały
- jeżeli nie doszło do pisemnego przedstawienia uzasadnienia uchwały to czy ma to znaczenie dla oceny uchwały w kontekście zasad prawidłowego zarządu, interesów członków Wspólnoty oraz postanowień statutu, a także wcześniejszej praktyki przemywanej we Wspólnocie.

Zdaniem Sądu zaskarżone uchwały należały do czynności przekraczających zwykły zarząd. Jakkolwiek uchwały odnoszące się do wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu nie są wprost wymienione w ustawie o własności lokali, to zaliczenie ich do kategorii uchwał przekraczających zwykły zarząd wynika pośrednio z analizy przepisów dotyczących koncesjonowania działalności gospodarczej związanej z dystrybucją alkoholu. Samo podjęcie uchwał pozostaje koniecznym elementem dla udzielenia określonemu przedsiębiorcy koncesji. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 6 pkt 4) ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 487 z późn. zm.) do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu konieczne jest dołączenie zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży ma być zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Prowadzenie sprzedaży alkoholu determinuje rodzaj prowadzonej w lokalach użytkowych działalności. Ta z kolei wpływa na charakter całej nieruchomości i stanowi o komforcie osób zamieszkujących lokale. Poza tym we wspólnotach mieszkaniowych wykształciła się utrwalona praktyka poddawania pod głosowanie wspólnoty kwestii wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach znajdujących się w budynku.

Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika, że istocie zachodziła pilna potrzeba podjęcia uchwały w przedmiocie zgody na sprzedaż alkoholu. Doszło do zmiany najemców lokali użytkowych i konieczne było uzyskanie przez nich decyzji o zezwoleniu na sprzedaż alkoholu. Od niej zależało powodzenie prowadzonej działalności gospodarczej.

Jakkolwiek owa pilna potrzeba nie zachodziła po stronie samej Wspólnoty Mieszkaniowej można uznać, że wobec niejednoznacznego brzmienia postanowień statutu oraz racji wprowadzenia szczególnego (indywidualnego) trybu głosowania, była to dostateczna podstawa do odstąpienia od obowiązku zwołania zebrania.

Zdaniem Sądu powód wykazał, że w konkretnych okolicznościach i stosunkach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej doszło do tego rodzaju naruszenia procedur podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, które muszą skutkować uchYLENIEM uchwał.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wprost wynika, że pomimo istnienia listy mailingowej nie do wszystkich właścicieli dotarł email z kartą do głosowania. Z treści korespondencji mailowej nie wynika, aby poza samą treścią uchwał i kartami do głosowania zostało przesłane członkom wspólnoty pisemne uzasadnienie uchwały. Członek Zarządu J. D. przesłał jedynie propozycje ustnego udzielenia wyjaśnień.

Oznacza to, że uchwała nie została poddana pod głosowanie wszystkich uprawnionych. Głosy zbierane były przez jednego z członków zarządu posiadającego upoważnienie w trybie indywidualnego zbierania głosów, który jednak był osobiście zainteresowany wynikiem głosowania. Zadbał on o to, aby uchwały poddać pod głosowanie jedynie tych członków Wspólnoty, którzy oddaliby głos „za”. Zbieranie głosów w wykonaniu J. D. było więc połączone z agitacją – prośbą o poparcie uchwały służącej jego interesom.

Intencją pewnego grona współwłaścicieli pozostawało przyspieszenie sprawy aby zabezpieczyć interes ekonomiczny dwóch właścicieli lokali użytkowych oraz najemców tychże lokali.

W ocenie Sądu taki sposób głosowania stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Przede wszystkim wszyscy współwłaściciele powinni mieć możliwość swobodnego oddania głosu. Podjęcie uchwały w kwestii dość istotnej dla wspólnoty, którą pozostaje sprzedaż alkoholu, powinno się odbywać po szerokiej dyskusji. Proces podejmowania decyzji powinien zabezpieczać interes wszystkich współwłaścicieli. Cała wspólnota mieszkaniowa – wszyscy współwłaściciele posiadają osobowość prawną, swoją wolę wyrażają w formie uchwał (art. 6 ustawy o własności lokali).

Nie można zaakceptować nowej praktyki zapoczątkowanej przy podejmowaniu uchwał w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych. W pozwanej Wspólnocie powinien funkcjonować pewien porządek proceduralny. Jeśli niniejszy wyrok uprawomocni się, będzie stanowił dla wszystkich członków pozwanej Wspólnoty pewnego rodzaju precedens, będzie kolejnym wyznacznikiem standardów działania Wspólnoty. Nie jest wykluczone, że w pewnych sprawach będzie przeprowadzane głosowanie za pośrednictwem poczty elektronicznej, niemniej jednak taka formuła powinna zapewniać każdemu współwłaścicielowi swobodne wypowiedzenie się co do treści uchwały.

Wobec powyższego, na podstawie cytowanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zdanie 1 k.p.c. Pozwana przegrała sprawę, zatem zobowiązana jest zwrócić powodowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata stała od pozwu w kwocie 400 zł (art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, tekst jedn. Dz. U. z 2018 roku poz. 300 ze zm.), koszty zastępstwa procesowego adwokata - 360 zł ustalone w oparciu o §8 ust. 1 pkt 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.).