

Sygn. akt II C 555/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2015r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Marek Kruszewski

Protokolant: Julita Sielicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2015r., w Łodzi

sprawy z powództwa K. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

1/ uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)

2/ zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na rzecz K. N. 577,00 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

II C 555/14

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) K. N. wniosła o uchylenie uchwały wspólnoty nr (...) oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała na następujące wady zaskarżonej uchwały:

1/ niezgodny z ustawą sposób głosowania nad przedmiotową uchwałą,

2/ brak informacji o tym kiedy uchwała została podjęta,

3/ sprzeczność między treścią uchwały w części zawierającej informację o ilości głosów oddanych „za” i „przeciw”, a rzeczywistym stanem rzeczy, oraz

4/ naruszenie interesu powódki poprzez uznanie fragmentu korytarza, na zabudowę którego powódka uzyskała zgodę przy zakupie lokalu mieszkalnego, za część wspólną nieruchomości oraz pozbawienie właścicieli, którzy dokonali we własnym zakresie zabudowy fragmentów korytarzy prawa żądania zwrotu nakładów poniesionych przed podjęciem uchwały oraz wprowadzenie możliwości zobowiązania takich właścicieli do przywrócenia na własny koszt stanu pierwotnego w przypadku rezygnacji z korzystania z fragmentu korytarza.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że wszelkie zarzucane w pozwie nieprawidłowości w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą nie zaistniały, ponadto poddała w wątpliwość skuteczność zapisu wprowadzonego do umowy sprzedaży powódce lokalu aneksem z dnia 28 września 2010r. z uwagi na fakt, że w dacie sprzedaży powódce spornego lokalu tj. w dniu 23 września 2010r. istniała już pozwana Wspólnota Mieszkaniowa

Nieruchomości. W ocenie pozwanej od daty powstania Wspólnoty do jej wyłącznej kompetencji należały decyzje dotyczące korzystania z części wspólnych nieruchomości.

Stan faktyczny:

K. N. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...). Stosownie do treści § 6 aktu notarialnego umowy sprzedaży tego lokalu z 23 września 2010r., wszelkie wydatki i koszty związane z zarządem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej ponosić będą właściciele poszczególnych lokali proporcjonalnie do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Mocą aneksu z dnia 28 września 2010r. do umowy sprzedaży zawartej z deweloperem, sprzedający /deweloper/ wyraził zgodę na przesunięcie przez kupującą drzwi zewnętrznych do lokalu, do linii frontowej ściany murowanej budynku, oraz zgodę na wyłączne korzystanie przez kupującą z powstałej w ten sposób dodatkowej powierzchni. W rzeczywistości oznaczało to oddanie powódce do wyłącznego korzystania przylegającego do jej lokalu fragmentu korytarza o powierzchni 5,96 m⁽⁽²⁾⁾ i wyłączenie powierzchni tego korytarza z tzw. części wspólnych budynku.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu deweloper był właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działki o nr (...) o łącznym obszarze 1,1791, objętej księgą wieczystą (...).

/ wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 23.09.2010r. Rep. (...) – k. 308 – 318, aneks do umowy sprzedaży wraz załącznikiem – k 15-19, odpis księgi wieczystej – k 20-26 /

Postanowienia umowy powódki z deweloperem dotyczące powyższej kwestii nigdy nie były ponownie negocjowane ani zmieniane.

/zeznania świadka E. N. (1) – k. 322/.

Wydzielona część korytarza bezpośrednio sąsiaduje z mieszkaniem powódki. Budynek został tak zaprojektowany, że przedmiotowy korytarz służy wyłącznie jako dojście do tego lokalu. W związku z tym, już na etapie rozmów powódki z deweloperem na temat zakupu mieszkania poinformowano ją, że w przypadku nabycia lokalu będzie mogła zabudować tę przestrzeń dodatkowymi drzwiami i korzystać z niej z wyłączeniem innych osób. Przestrzeń przynależnego korytarza została od początku zabudowana przez powódkę.

/zeznania świadka E. N. (1) – k. 322/.

Wszelkie obowiązki wynikające z utrzymania przedmiotowego korytarza, w tym oświetlenie, ogrzanie, utrzymanie porządku, obciążają powódkę. Nakłady, które poczyniła powódka związane z adaptacją tej przestrzeni sięgały rzędu kilku tysięcy złotych. W ramach adaptacji korytarza na powódkę nałożono określone obowiązki, w szczególności roboty miały być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, drzwi miały być zainstalowane w linii ściany murowanej budynku.

/zeznania świadka E. N. (1) – k. 322/

Do 2013r. nikt nie kwestionował korzystania przez powódkę z tej przestrzeni korytarza ani nie żądał od niej uiszczenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat czy spełnienia dodatkowych warunków.

/zeznania świadka E. N. (1) – k 322/

W lutym 2014r. matka powódki E. N. (1), będąca jej pełnomocnikiem, została poinformowana o podjęciu uchwały opatrzonej numerem (...). Kilka tygodni wcześniej E. N. otrzymała pocztą elektroniczną projekt zaskarżonej uchwały z prośbą o oddanie głosu. W odpowiedzi na powyższe oświadczyła, że nie zgadza się z treścią uchwały, ponieważ formułuje ona wyrażenie zgody na zabudowanie przestrzeni, która de facto została już przez powódkę zabudowana, stosownie do wcześniejszych ustaleń z deweloperem. Powódka wstrzymała się od głosu. Swoje stanowisko przesłała także drogą elektroniczną na adres e – mail administratora budynku, z którego wcześniej otrzymała projekt uchwały. Działająca w imieniu administratora W. G. (1) poprosiła o przedstawienie dowodów na istnienie zapisu w akcie

notarialnym, na który powołała się strona powodowa. E. N. (1) wykonała skan odpisu aktu notarialnego i przesłała go do wiadomości W. G.. Po kilku tygodniach otrzymała informację o podjęciu uchwały nr (...), bez załączenia jej treści, bez wskazania daty jej podjęcia. Wskazano jedynie, że uchwała została podjęta większością głosów. Z uwagi na wcześniejszą korespondencję E. N. (1) spodziewała się, że treść uchwały ostatecznie będzie inna niż pierwotnie zaproponowana. Pełnomocnik powódki poprosiła o przedstawienie listy głosujących i lista taka została jej przekazana. Liczba głosów nie zgadzała się, ponadto mimo iż powódka wstrzymała się od głosu, okoliczność ta nie została uwzględniona na liście głosujących, choć uwzględnienie tej okoliczności nie zmieniłoby wyniku głosowania.

/zeznania świadka E. N. (1) - k. 322, zeznania świadka W. S.-G. - k 147, wydruki korespondencji e – mailowej prowadzonej między E. N. (1) i W. G. – k. 27, 28, k. 31 – 32, 144, k. 254, karta do głosowania – k. 34/.

W dniu 25 marca 2014r. matka powódki otrzymała drogą elektroniczną kopię uchwały wspólnoty, opatrzoną numerem (...), bez daty jej podjęcia. Z dokumentu tego wynika, że Wspólnota postanowiła:

1/ wyrazić zgodę na odpłatne korzystanie z zabudowanych części wspólnych nieruchomości (korytarzy) na potrzeby mieszkaniowe.

2/ korzystanie zostało uzależnione od spełnienia kilku warunków:

- zapewnienie dostępu do szachtu na każde żądanie Wspólnoty,

- wykonanie zabudowy powinno odpowiadać przepisom prawa budowlanego i przeciwpożarowym oraz bhp,

- właściciel korzystający z zabudowanego fragmentu korytarza nie ma prawa żądać zwrotu poniesionych nakładów,

- szkody powstałe w trakcie użytkowania wydzielonego fragmentu korytarza powinny zostać naprawione przez zainteresowanych,

- korzystanie z wydzielonej części nie będzie naruszało praw osób trzecich,

- korzystanie z wydzielonej części korytarza podlega ustalonej w uchwale opłacie zaliczanej na fundusz remontowy Wspólnoty,

- w przypadku rezygnacji z korzystania z wydzielonej części korytarza wspólnota może żądać, aby zainteresowany przywrócił tę część nieruchomości do stanu pierwotnego.

3/ uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W treści dokumentu stwierdzono również, że za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 52,99% udziałów, zaś przeciw – 18,60% przy braku głosów wstrzymujących się.

/ korespondencja elektroniczna wraz z załączoną uchwałą – k 27, 28 i 30 /

Administrowaniem przedmiotową nieruchomością zajmuje się firma (...) na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą. Czynnościami technicznymi z tym związanymi zajmuje się pracownik tej firmy (...). Osoba ta zajmuje się także organizowaniem głosowań nad uchwałami Wspólnoty. Głosowania odbywają się w ten sposób, że właściciele obecni na zebraniu Wspólnoty oddają swój głos podpisując listę do głosowania, natomiast duża część właścicieli nie mieszkających na terenie nieruchomości głosuje poprzez przesłanie swojego głosu drogą mailową lub przez pozostawienie kart do głosowania w siedzibie Wspólnoty. Niektórzy właściciele podpisują listę do głosowania podczas indywidualnych spotkań z W. S.-G.. Wcześniej większość właścicieli lokali wyraziła pisemną zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji kierowanej do nich przez zarządcę drogą elektroniczną, także korespondencji, która powinna być przekazywana za potwierdzeniem odbioru. Także pełnomocnik powódki na pierwszym zebraniu wskazała administratorowi swój adres e – mail do korzystania w sytuacjach awaryjnych. Wspólnota nie podejmowała uchwały, w której jej członkowie wyrazili wolę przeprowadzania głosowania nad uchwałami drogą mailową. Głosowanie drogą

elektroniczną odbywa się w ten sposób, że na adres elektroniczny zarządcy przesyłana jest korespondencja zawierająca stanowisko danego korespondenta odnośnie uchwały. Weryfikacja autentyczności tej korespondencji dokonywana jest przez administratora na podstawie znajomości adresów elektronicznych podanych uprzednio przez właścicieli, którzy wyrazili zgodę na doręczanie im korespondencji w tym trybie. Oświadczenia takie nie zawierają jednakże zgody właścicieli na głosowanie drogą elektroniczną. Głosy przesłane elektronicznie są odnotowywane na karcie do głosowania za pomocą znaku „+” umieszczanego w odpowiedniej rubryce przez administratora. Przy wcześniejszych głosowaniach nad uchwałami wspólnoty nikt nie zgłaszał zastrzeżeń do takiego sposobu głosowania.

/zeznania świadka W. S.-G. – k 147, zeznania świadka E. N. (1) – k. 322/

Także powódka przesyłała niejednokrotnie za pośrednictwem swojego pełnomocnika swój głos drogą elektroniczną, jednakże dotyczyło to głosowania nad uchwałami o charakterze techniczno – organizacyjnym, np. dotyczących zasad korzystania z sauny, sali fitness, zgody na wycięcie drzewa czy podniesienia stawki opłaty za ochronę.

/zeznania świadka E. N. (1) – k. 322/

W przypadku uchwały nr 10/2013 Wspólnota nie podejmowała uchwały, w której jej członkowie wyrazili wolę przeprowadzania głosowania nad uchwałami w sposób mieszany. Część właścicieli głosowała osobiście przez złożenie podpisu na karcie do głosowania, część głosowała poprzez zaznaczenie swojego głosu na karcie do głosowania, której druk otrzymali wcześniej pocztą elektroniczną – wypełnione karty były wówczas pozostawiane na stanowisku ochrony nieruchomości, natomiast część właścicieli przesyłała swój głos pocztą elektroniczną bezpośrednio do administratora. Odnośnie głosowania nad uchwałą nr (...) nie zostało zwołane zebranie członków Wspólnoty. Administrator wspólnie z zarządem podjęli decyzję, że głosowanie nad tą uchwałą odbędzie się bez zwoływania takiego zebrania, wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz przesyłania głosów pocztą elektroniczną.

/ zeznania świadka W. S.-G. – k 147/

Administrator uznał uchwałę za podjętą w momencie, gdy dotarły do niego głosy takiej liczby członków Wspólnoty, przy której można było stwierdzić, że większość wybrała określone stanowisko, tzn. „za” lub „przeciw”, nie czekając na zebranie głosów wszystkich właścicieli. W pozwanej wspólnocie nie uchwalono żadnego regulaminu zbierania głosów. Członkowie Wspólnoty zostali poinformowani o wyniku głosowania także drogą elektroniczną. Nie powtórzono w tej informacji treści uchwały, wskazano jedynie jej numer, przedmiot i podsumowanie liczby osób głosujących.

/zeznania świadka W. S.-G. - k 147/

W kwietniu 2014r. Wspólnota wystawiła powódce rachunek na kwotę 40,97 zł za korzystanie przez K. N. z wydzielonej części korytarza.

/rachunek – k 44 /

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze strony S. W. a także wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej (...) jako nie mające znaczenia dla ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia a tym samym zmierzające do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm). W sposób kompleksowy określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

W niniejszej sprawie powódka zaskarżyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wskazując na następujące jej wady:

- niezgodny z ustawą sposób głosowania nad przedmiotową uchwałą,
- brak informacji o dacie podjęcia uchwały,
- sprzeczność między treścią uchwały w części zawierającej informację o ilości głosów oddanych „za” i „przeciw”, a rzeczywistym stanem rzeczy oraz
- naruszenie interesu powódki poprzez uznanie fragmentu korytarza, na zabudowę którego powódka uzyskała zgodę przy zakupie lokalu mieszkalnego, za część wspólną nieruchomości oraz pozbawienie właścicieli, którzy dokonali we własnym zakresie zabudowy fragmentów korytarzy prawa żądania zwrotu nakładów poniesionych przed podjęciem uchwały oraz wprowadzenie możliwości zobowiązania takich właścicieli do przywrócenia na własny koszt stanu pierwotnego w przypadku rezygnacji z korzystania z fragmentu korytarza.

Roszczenie powódki w niniejszej sprawie znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 wskazanej wyżej ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna i wystarczająca jako podstawa żądania uchylenia uchwały.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie w pierwszej kolejności należało uznać za zasadny zarzut naruszenia w zaskarżonej uchwale interesu powódki jako właściciela lokalu. Przypomnieć bowiem należy, iż mocą aneksu z dnia 28 września 2010r. do umowy nabycia lokalu zawartej przez K. N. z deweloperem w dniu 23 września 2010r., sprzedający /deweloper/ wyraził zgodę na przesunięcie przez powódkę drzwi zewnętrznych do lokalu, do linii frontowej ściany murowanej budynku, oraz zgodę na wyłączne korzystanie przez powódkę z powstałej w ten sposób dodatkowej powierzchni. W rzeczywistości oznaczało to oddanie powódce do wyłącznego korzystania fragmentu korytarza przylegającego do jej lokalu, o powierzchni 5,96 m². Wydzielona część korytarza bezpośrednio sąsiaduje z mieszkaniem powódki i służy wyłącznie do prawidłowego korzystania z jej lokalu. Postanowienia umowy powódki z deweloperem dotyczącej powyższej kwestii nigdy nie były ponownie negocjowane ani zmieniane. Nigdy też nie kwestionowano prawa do korzystania przez powódkę z przynależnego korytarza ani nie żądano od niej uiszczenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

Nie ulega wątpliwości, że zaskarżona uchwała ingeruje w treść stosunku prawnego powstałego z mocy umowy zawartej przez powódkę z deweloperem, w szczególności ingeruje w nabyte przez K. N. uprawnienie do wyłącznego korzystania na określonych zasadach z wydzielonego fragmentu części wspólnej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego skuteczności zapisu wprowadzonego do umowy sprzedaży aneksem z dnia 28 września 2010r. z uwagi na istnienie w dacie nabycia lokalu przez powódkę Wspólnoty mieszkaniowej wskazać

należy, że skoro powódka nabyła lokal od dewelopera, któremu przysługiwało prawo własności do nieruchomości można domniemywać, że tego rodzaju rozporządzenie, tzn. udzielenie zgody na wyłączne korzystanie z części wspólnej nieruchomości, mieściło się w zakresie tego prawa. Podkreślić należy, że w momencie sprzedaży lokalu powódce to deweloper był reprezentantem Wspólnoty. Strona pozwana zaś nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby, że umowa ta przestała obowiązywać po zmianie strony reprezentowanej pierwotnie przez sprzedającego.

Niezależnie od powyższego, Sąd stoi na stanowisku, iż rozstrzygnięcie w kwestii ewentualnej nieważności umowy, na która powołuje się pozwana, nie może odbyć się bez udziału drugiej strony takiej umowy, tzn. sprzedającego.

Wskutek rozporządzenia dokonanego przez sprzedającego, powstał stosunek zobowiązaniowy między powódką i pozostałymi właścicielami lokali, na mocy którego K. N. jest uprawniona do nieodpłatnego korzystania z oznaczonego fragmentu korytarza. Uchwała nr 10/2013 stanowi ingerencję w ten stosunek zobowiązaniowy, poprzez zmianę jego treści, dokonaną w drodze oświadczenia woli tylko jednej ze stron zobowiązania, tzn. Wspólnoty. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest bowiem niczym innym, jak oświadczeniem jej woli. Nie ma jakichkolwiek podstaw prawnych do uznania, że na podstawie samej uchwały wspólnoty mieszkaniowej można skutecznie nawiązać stosunek zobowiązaniowy lub zmienić treść już istniejącego stosunku prawnego. Należy w tym miejscu podkreślić, że na w związku z uprawnieniem do korzystania z wydzielonej części korytarza, powódka występuje nie tyle jako członek wspólnoty, ale jako osoba trzecia. Jej uprawnienie wykracza bowiem poza normalne współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, dopuszczalne na podstawie art. 12 ustawy o własności lokali. Przepisy tej ustawy nie przewidują takiej możliwości, aby w ramach stosunków obowiązujących wewnątrz wspólnoty, jeden z jej członków był wyłącznie uprawniony do korzystania z jakiejś części nieruchomości wspólnej z wyłączeniem pozostałych. Nie wyklucza to możliwości oddania przez wspólnotę jakiegoś fragmentu części wspólnej do wyłącznego użytkowania innemu podmiotowi, ale wówczas powstaje nowy stosunek prawny łączący wspólnotę z osobą trzecią; okoliczność, że tą osobą trzecią jest członek wspólnoty nie zmienia faktu, że jest to stosunek prawny wykraczający poza stosunki wewnątrz wspólnoty.

Co się zaś tyczy podnoszonego przez powódkę zarzutu popełnionych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nieprawidłowości proceduralnych, wprawdzie zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na jednoznaczną ocenę, że podczas zbierania głosów w przedmiocie podjęcia spornej uchwały doszło do naruszenia procedury skutkującego uznaniem oddanych głosów za nieważne, niewątpliwym jest jednak, że sposób przeprowadzenia głosowania nad uchwałą budzi poważne zastrzeżenia.

Wspomniana wyżej ustawa o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000r. poz. 903) reguluje kwestię trybu głosowania w sposób bardzo ogólny. W art. 23 ust. 1 przewidziano mianowicie, że procedura ta odbywa się bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w trybie mieszanym łączącym dwa wymienione wcześniej. Ustawa nie precyzuje technicznych szczegółów dotyczących przeprowadzenia głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, jednakże nie ulega wątpliwości, że powinno się to odbywać w sposób zapewniający możliwość zweryfikowania chociażby takiej okoliczności, jak to czy głos został oddany przez osobę do tego upoważnioną. Jak wynika z ustaleń Sądu, pozwana Wspólnota nigdy nie podjęła uchwały, w której jej członkowie wyrazili wolę przeprowadzania głosowania nad uchwałami w sposób mieszany. W przypadku głosowania nad kwestionowaną uchwałą, administrator nieruchomości wspólnie z zarządem podjęli decyzję, że głosowanie nad tą uchwałą odbędzie się bez zwoływania zebrania członków Wspólnoty, wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz przesyłania głosów pocztą elektroniczną. Jak wynika z zeznań świadków, część właścicieli głosowała osobiście przez złożenie podpisu na karcie do głosowania, część głosowała poprzez zaznaczenie swojego głosu na karcie do głosowania przesłanej wcześniej pocztą elektroniczną – wypełnione karty były wówczas pozostawiane na stanowisku ochrony nieruchomości, natomiast część właścicieli przesyłała swój głos pocztą elektroniczną bezpośrednio do administratora. Opisany sposób oddawania głosów poprzez przesyłanie ich pocztą elektroniczną nie zapewnia możliwości weryfikacji czy głos został oddany przez osobę upoważnioną. Adresat wiadomości może jedynie zidentyfikować adres mailowy, z którego wiadomość nadesłała, jednakże nie jest w stanie zidentyfikować osoby, która z tego adresu skorzystała, a więc czy był to właściciel, czy np. jego niepełnoletnie dziecko. Aby taką formę głosowania uznać za bezpieczną należałoby wprowadzić zabezpieczenia pozwalające na ustalenie osoby oddającej głos, przykładowo w postaci bezpiecznego

podpisu elektronicznego. W konsekwencji można mieć uzasadnione wątpliwości odnośnie ważności głosów oddanych w ten sposób, co może rzutować na wynik.

Zastrzeżenie budzi też fakt, że osoba organizująca głosowanie nie czekała na moment, gdy odbierze głosy od wszystkich właścicieli, ale uznała głosowanie za zakończone w momencie, gdy dotarła do niej zwykła większość głosów oddanych za podjęciem uchwały. Ta praktyka budzi kolejne zastrzeżenia, ponieważ nie pozwala na ustalenie konkretnej daty podjęcia uchwały, co z kolei może wywoływać wątpliwości odnośnie momentu, w którym zaczęły obowiązywać zawarte w niej postanowienia. Z punktu 3 uchwały wynika, że wchodzi ona w życie z dniem podjęcia, ale określenie tego dnia zależy od swobodnego uznania osoby zbierającej głosy drogą elektroniczną. Jest to niedopuszczalne zwłaszcza gdy, tak jak ma to miejsce w przypadku kwestionowanej uchwały, decyzja wspólnoty nakłada na niektórych jej członków dodatkowe zobowiązania finansowe wynikające z korzystania z wydzielonej części korytarza.

Kolejne wątpliwości budzi uprawnienie osoby administrującej nieruchomością do indywidualnego zbierania głosów w sytuacji, gdy ustawa wyraźnie stwierdza, że czynność tę powinien przeprowadzić zarząd wspólnoty – art. 23 ust. 1 ustawy. Strona pozwana nie przedstawiła dowodu wskazującego na uprawnienie W. G. (3), będącej pracownikiem firmy administrującej nieruchomością do dokonywania takiej czynności w imieniu zarządu.

Mając to wszystko na uwadze, powództwo K. N. należało uznać za uzasadnione, co skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonej uchwały.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową, podlegające zwrotowi na jej rzecz od pozwanej składają się: opłata od pozwu /200 zł/ oraz koszty zastępstwa pełnomocnika w łącznej wysokości 360 zł /240 zł + 120 zł / wraz z opłatą od pełnomocnictwa /17 zł/. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki została ustalona w oparciu o § 7 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu /t. jedn. Dz. U. 2013.490/