

Sygn. akt: I C 922/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	Sekretarz sądowy Joanna Dudzińska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2022 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z **powództwa B. M., K. G., L. K.**

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

o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddała.
2. Nie obciąża powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną.

SSO Wojciech Rybarczyk

Sygn. akt I C 922/21

UZASADNIENIE

Powodowie B. M., K. G. oraz L. K., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. wnieśli o uchylenie uchwały nr 4/2021 z dnia 27 maja 2021 r. w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu od pozwanej.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że Zarząd Wspólnoty w dniu 27 maja 2021 r. poprzez indywidualne zbieranie głosów podjął uchwałę, w której wprowadził Regulamin korzystania z terenów zielonych wokół nieruchomości. Zarząd pozwanej przeprowadził głosowanie z pominięciem kilkunastu lokali, a tym samym nie dopełnił ciężącego na nim obowiązku odebrania głosu od każdego właściciela danego lokalu w nieruchomości.

Wyjaśniono, że podjęcie wskazanej uchwały było reakcją Zarządu Wspólnoty na interwencję Policji dnia 21 maja 2021 r. w sprawie wydalenia dzieci z terenów zielonych przedmiotowej nieruchomości. Podczas interwencji członkowie Zarządu poinformowali Policję, że istnieje Regulamin z zapisem zakazującym wstępu na teren zielony, podczas gdy został on uchwalony dopiero tydzień później, tj. 27 maja 2021 r.

Strona powodowa wskazała, że Wspólnota nie tylko uniemożliwiła zapoznanie się z projektem Regulaminu korzystania z terenów zielonych, ale także odebrała możliwość wypowiedzenia się w tej kwestii. Powodowie nie

byli informowani o fakcie tworzenia wskazanej uchwały. Zdaniem powodów kilkanaście lokali celowo pominięto w trakcie głosowania, bowiem głosy ich mieszkańców mogłyby wpłynąć na wynik głosowania. Stwierdzono, że zapisy niniejszej uchwały naruszają zasady współzycia społecznego, co do zakresu korzystania przez dzieci właścicieli z terenów wspólnych w obrębie budynku. Ponadto wyjaśniono, że wskazana uchwała miała na celu jedynie ochronić Wspólnotę przed odpowiedzialnością względem Policji za brak Regulaminu od początku istnienia Wspólnoty (k. 3-4).

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

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w maju 2021 r. doszło do konfliktu sąsiedzkiego pomiędzy mieszkańcami przedmiotowej nieruchomości, dotyczącego sposobu korzystania z terenów zielonych. Wspólnota postanowiła podjąć uchwałę, której ustalenia nie będą prowadziły do pogorszenia stanu znajdującej się na terenach zielonych roślinności i ogrodzenia.

Pozwana stwierdziła, że głównym motywem wytoczenia powództwa były kwestie emocjonalne związane z negatywnym stosunkiem powodów do osób będących w Zarządzie Wspólnoty, a nie ewentualne naruszenia ich prawnie chronionych interesów jako właścicieli lokali poprzez podjęcie niniejszej uchwały. Wyjaśniono, że powodem podjęcia uchwały nie była, jak wskazali powodowie, chęć ochrony od odpowiedzialności względem Policji. Uregulowanie spornej kwestii miało nastąpić poprzez ustalenie konkretnych reguł mających zapewnić utrzymanie w należnym stanie ogrodzenia oraz roślinności, a także zapewnić możliwość spokojnej egzystencji mieszkańcom nieruchomości.

Zdaniem pozwanej powodowie nie wykazali korelacji pomiędzy treścią uchwały, a brakiem odebrania od nich głosu przez Zarząd Wspólnoty. Wyjaśniono, że pozwana nie miała obowiązku umożliwienia zapoznania się z projektem Regulaminu oraz informowania powodów o jego tworzeniu. Pozwana wyjaśniła, że uchwała nie narusza równości stron, ani nie ogranicza w sposób znaczący możliwości korzystania z terenów zielonych (k. 47-51).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały stanowiska dotychczas zajęte w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako właściciele lokali nr (...).

okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego z dnia 29 listopada 2012 r. k. 5-8, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego z dnia 16 września 2010 r. k. 9-17, umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 21 listopada 2012 r. k. 18-20,

Wspólnota po podjęciu decyzji o wydzierżawieniu terenu okalającego budynek i zagospodarowaniu go, podjęła prace polegające m.in. na ogrodzeniu terenu. Prace zostały wykonane przez zewnętrznych przedsiębiorców.

dowód: faktury VAT k. 60-61,

Dnia 27 maja 2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2021 w sprawie Regulaminu korzystania z terenów zielonych wokół budynku, na mocy której współwłaściciele wyrazili zgodę m.in., aby prawo korzystania z terenów zielonych, wydzielonych ogrodzeniem wokół przedmiotowego budynku miały wyłącznie osoby zamieszkujące na terenie nieruchomości oraz, aby korzystanie z terenów zielonych możliwe było z zachowaniem zasad porządku domowego i poszanowaniem praw innych mieszkańców budynku.

Zgodnie z § 2 uchwały wchodziła ona w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta większością 69,90 % udziałów. Nikt nie był przeciwko podjęciu uchwały i nikt nie wstrzymał się od głosowania. Powodowie nie brali udziału w głosowaniu.

Powódka L. K. posiada udział w nieruchomości w wysokości 2,13 %, powód K. G. -2,13%, natomiast powód B. M. -2,12%

dowód: uchwała nr 4/2021 k. 22, k. 53, karta do głosowania nad uchwałą nr 4/2021 k. 54-55,

O treści w/w uchwały powodowie dowiedzieli się z powiadomienia z dnia 28 maja 2021 r., które zostało umieszczone w skrzynkach na listy wszystkich mieszkańców.

dowód: powiadomienie o podjętej uchwale z dnia 28 maja 2021 r. k. 62, zeznania powoda B. M. k. 83v, zeznania powoda K. G. k. 83v-84, zeznania za pozwaną członka Zarządu J. S. k. 84-84v,

Pomiędzy powodami, a członkami Zarządu Wspólnoty istnieje konflikt. Dnia 21 maja 2021 r. interweniowała Policja w związku ze sporem dotyczącym korzystania z terenów zielonych. (...) podjęcia uchwały i uregulowania korzystania z terenów zielonych należących do Wspólnoty w formie Regulaminu, powstała jeszcze przed w/w interwencją Policji. W tym czasie pozwana była w trakcie przygotowywania przedmiotowej uchwały. Przyczyną podjęcia uchwały był fakt, że na tereny zielone przychodziły dzieci z sąsiednich bloków i m.in. grały w piłkę, co generowało hałas i niszczyło system podlewania. Było to uciążliwe dla większości mieszkańców pozwanej.

Członkowie Zarządu Wspólnoty nie informowali wszystkich mieszkańców o tworzeniu przedmiotowej uchwały. Konsultacje w sprawie zapisów Regulaminu były prowadzone z osobami, które były zaangażowane w jego tworzenie i przychodziły do Wspólnoty ze swoimi propozycjami. Był również konsultowany z osobami, które mają małe dzieci i wyraziły one zgodę na jego uchwalenie. Głosy były zbierane przez tydzień. Członkowie Zarządu zbierali głosy, aż do momentu uzyskania większości. Jeden z członków pozwanej był u powoda K. G., jednak nikt mu nie otworzył.

Przedmiotowy Regulamin jest obecnie przez mieszkańców przestrzegany.

dowód: notatka z interwencji Policji w dniu 21 maja 2021 r. k. 23, zeznania powoda B. M. k. 83v, zeznania za pozwaną członka Zarządu J. S. k. 84-84v, zeznania za pozwaną członka Zarządu D. R. k. 84v, zeznania za pozwaną członka Zarządu P. F. k. 84v.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań powodów oraz członków Zarządu Wspólnoty.

Prawdziwość i autentyczność dokumentów złożonych i zgromadzonych w sprawie nie była przez strony kwestionowana, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom powodów B. M. oraz K. G. na okoliczność przebiegu procedury zbierania głosów. Wyjaśnili, że nie byli informowani o tym, że przedmiotowa uchwała ma być poddana głosowaniu oraz, że Zarząd pozwanej nie zgłosił się do nich w celu odebrania głosu. Wskazali, że ich zastrzeżenia dotyczą tego, że nie odebrano od nich głosów, a mogłyby one mieć znaczenie w kwestii uchwalenia Regulaminu. Chcieli mieć wkład w kształtowanie Regulaminu, a został on utworzony bez konsultacji z nimi. Wyjaśnili, że ich zdaniem wszyscy członkowie Wspólnoty powinni razem tworzyć takie regulaminy. Powód B. M. przyznał, że trudno mu powiedzieć jakby zagłosował nad niniejszą uchwałą oraz, że nie kwestionuje samego Regulaminu, ale fakt, że nie miał możliwości zaproponowania przepisów do wskazanego dokumentu. Natomiast powód K. G. przyznał, że najczęściej pracuje w nocy, w związku z powyższym, podczas zbierania głosów prawdopodobnie nie było go w mieszkaniu.

Sąd dał wiarę zeznaniom J. S., D. R. oraz P. F. w charakterze strony pozwanej. Ich zeznania były logiczne, spójne i wzajemnie ze sobą korespondowały. Wyjaśnili, że wskazana uchwała była konieczna do podjęcia ze względu na istniejący konflikt pomiędzy mieszkańcami Wspólnoty oraz wskazali na przesłanki przemawiające za jej podjęciem. Wskazali również, że prace nad treścią uchwały trwały już od dłuższego czasu, natomiast interwencja Policji jedynie je przyspieszyła.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 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.

Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 (art. 25 ust. 1a).

Kwestią bezsporną w niniejszym postępowaniu jest fakt, że powodowie są właścicielami lokali położonych przy ul. (...) w B. nr 25, 36 i 46 i są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wobec powyższego powodowie są czynnie legitymowani do wystąpienia z powództwem uregulowanym w treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu, powodowie dotrzyмали wskazanego w tym przepisie, sześciotygodniowego terminu do wytoczenia powództwa. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów termin ten biegnie bowiem od dnia powiadomienia strony powodowej o treści podjętej uchwały. O treści przedmiotowej uchwały powodowie dowiedzieli się z powiadomienia z dnia 28 maja 2021 r., które zostało umieszczone w ich skrzynkach pocztowych. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 18 czerwca 2021 r. W związku z powyższym, bez wątpienia w dniu wytoczenia powództwa ustawowy termin do jego wniesienia dla powodów jeszcze nie upłynął.

Powołany przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala właścicielom lokali poddać sądowej kontroli uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, jeśli takowa została zawarta, bądź naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenia interesów właściciela lokalu.

W ocenie Sądu, wskazana uchwała odpowiada przepisom prawa. Została podjęta w sposób prawidłowy i zgodnie z procedurą ustanowioną

w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ust. 2 wskazanego przepisu, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Natomiast w myśl art. 23 ust. 3 o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Wszystkie te przepisy zostały przez pozwaną spełnione. Dnia 27 maja 2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2021. Podkreślić przy tym należy, że uchwała została podjęta większością 69,90 % udziałów. Nikt nie był przeciwko podjęciu uchwały i nikt nie wstrzymał się od głosowania.

Powodowie w swojej argumentacji powoływali się na Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r. (sygn. akt III CZP 59/19), a przede wszystkim na jej tezę: „Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść”. Jednakże powodowie zupełnie zignorowali dalszą część cytowanej przez siebie Uchwały SN, zgodnie z którą: „Analiza orzecznictwa wskazuje jednak, że równie liczne są wypowiedzi sądów apelacyjnych, w których uznaje się, iż pominięcie przez zarząd niektórych właścicieli w ramach procedury indywidualnego zbierania głosów należy postrzegać jako uchybienie formalne, które powoduje wadliwość uchwały właścicieli lokali, tylko wobec stwierdzenia przez sąd, że uchybienie to miało wpływ na treść uchwały. Podkreśla się, że uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest podjęta z chwilą złożenia głosu, który powoduje, iż za uchwałą opowiedziała się wymagana większość (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.) i w takiej sytuacji zarząd nie musi kontynuować procedury zbierania głosów. W tym kierunku wypowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), w którym stwierdził, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada z chwilą oddania ostatniego głosu, przesądzającego o

uzyskaniu większości. Wskazał, że niedopełnienie obowiązku powiadomienia każdego właściciela o podjętej uchwale nie ma wpływu na jej skuteczność. Sąd Najwyższy wyjaśnił w wyroku z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07 (niepubl.), że czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, iż dzień podjęcia uchwały powinien z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że wystarczająca liczba dotychczas głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia.

W piśmiennictwie wskazuje się, że nieodebranie głosów od wszystkich właścicieli lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd nie oznacza, iż podjęta uchwała jest nieważna (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Do ważności uchwały nie jest więc konieczne, aby każdy z właścicieli lokali wypowiedział się co do zasadności przyjęcia uchwały przez swój udział w głosowaniu”. W związku z powyższym, działania Wspólnoty były zgodne z prawem i pozwana nie musiała odebrać głosu od wszystkich mieszkańców, w tym od powodów, skoro uzyskała już większość, a głos powodów i tak nie miałby wpływu, ani na treść Regulaminu, ani na wynik głosowania. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że głosy były zbierane przez tydzień. Jeden z członków pozwanej był u powoda K. G., jednak nikt mu nie otworzył. Powód sam przyznał, że najczęściej pracuje w nocy i jest możliwość, że gdy członek Zarządu przyszedł to niego, to nikogo nie zastał. Ponadto należy podkreślić, że powódka L. K. posiada udział w wysokości 2,13 %, powód K. G. -2,13%, natomiast powód B. M. -2,12%. W związku z powyższym, nawet gdyby wzięli oni udział w głosowaniu i oddali głos przeciwko podjęciu uchwały, to i tak nie miałyby to wpływu na wynik głosowania, bowiem większość mieszkańców była za jej podjęciem.

Powodowie nie wykazali również aby fakt nie odebrania od nich głosów mógł mieć jakikolwiek wpływ na treść spornej uchwały.

Powodowie zarzucili pozwanej, że nie zostali poinformowani o tworzeniu przedmiotowej uchwały. Również w tym zakresie działanie pozwanej nie jest niezgodne z prawem, bowiem nie miała takiego obowiązku. W trakcie składania zeznań, które Sąd uznał za w pełni wiarygodne, członkowie Zarządu Wspólnoty sami przyznali, że nie informowali wszystkich mieszkańców o tworzeniu przedmiotowej uchwały. Konsultacje w sprawie zapisów Regulaminu były prowadzone z osobami, które były zaangażowane w jego tworzenie i przychodziły do pozwanej ze swoimi propozycjami. Był natomiast również konsultowany z osobami, które mają małe dzieci i wyraziły one zgodę na jego podjęcie. Żaden przepis prawa nie nakłada na Wspólnotę Mieszkaniową obowiązku informowania mieszkańców o fakcie tworzenia uchwały. W konsekwencji również w tej kwestii Sąd nie znajduje przesłanek do uznania, że w procesie podjęcia niniejszej uchwały doszło do uchybień formalnych ze strony pozwanej.

W ocenie Sądu, uchwała nr 4/2021 w sprawie Regulaminu korzystania z terenów zielonych wokół budynku zawiera zapisy zgodne z prawem i nie ogranicza w znaczący sposób praw mieszkańców Wspólnoty. Bezzasadny jest zatem również zarzut powodów, jakoby przedmiotowa uchwała naruszała w jakikolwiek sposób zasady współżycia społecznego w postaci równości stron. Pozwana wykazała, że celem podjęcia wskazanej uchwały była kwestia uregulowania korzystania z terenów zielonych należących do Wspólnoty. Nie ulega wątpliwości, że kwestia ta wymagała unormowania, bowiem mieszkańcy niewłaściwie korzystali ze wskazanych terenów. Pojawiały się na nich osoby z innych osiedli, dzieci grały tam w piłkę, co skutkowało zniszczeniami oraz wielogodzinnym hałasem. Było to dokuczliwe dla większości mieszkańców i zgłaszali oni swoje zastrzeżenia do członków Zarządu Wspólnoty. Wówczas powstała inicjatywa uregulowania zapisów dotyczących zasad korzystania ze wskazanego dobra wspólnego Wspólnoty w formie Regulaminu. Ponadto nie uszło uwadze Sądu, że pomiędzy powodami, a członkami Zarządu pozwanej istnieje konflikt, wskutek którego doszło do interwencji Policji i w dużej mierze jest to przyczyna, dla której strona powodowa tak emocjonalnie podeszła zarówno do braku odebrania od niej głosu, jak do i samych zapisów Regulaminu.

Niniejsza uchwała zawiera m.in. zapis, że prawo korzystania z terenów zielonych mają wyłącznie osoby zamieszkujące na terenie nieruchomości oraz, że korzystanie z tych terenów jest możliwe z zachowaniem zasad porządku domowego i poszanowaniem praw innych mieszkańców budynku. Wskazane regulacje bez wątpienia nie naruszają prawa, a co więcej, mają na celu zwiększenie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców pozwanej. Ponadto zostały ustanowione w myśl zasady gospodarności, ponieważ działania Wspólnoty były ukierunkowane na zapewnienie trwałości i

należytego stanu ogrodzenia okalającego teren nieruchomości oraz znajdującej się tam roślinności. Bez wątpienia zagospodarowanie terenów zielonych było dużą inwestycją Wspólnoty, zatem nie dziwi fakt, że członkowie Zarządu chcą, aby mieszkańcy szanowali wspólny teren, dzięki czemu będzie on służył współwłaścicielom nieruchomości na dłuższy czas. W ocenie Sądu, przepisy wskazanej uchwały uregulowały kwestie sporne w sposób jasny i konkretny, a jednocześnie nie są nazbyt uciążliwe dla mieszkańców Wspólnoty. Potwierdza to fakt, że jak wynika z zeznań członków Zarządu pozwanej, przedmiotowy Regulamin jest przestrzegany przez jej mieszkańców.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, rolą sądu dokonującego kontroli uchwały na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali nie jest zastępowanie właścicieli przez odmawianie im prawa do stanowienia o wspólnej nieruchomości, czy też ograniczanie ich w swobodzie decyzji przez pozostawianie w obrocie jedynie takich uchwał, które są pozbawione jakiegokolwiek ryzyka, lecz chodzi o ingerencję jedynie w takich przypadkach, gdy zostanie udowodnione przez skarżącego właściciela, że kwestionowana uchwała narusza przepisy prawa, umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością bądź interes właściciela (wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2019 r., XII C 784/19, LEX nr 2758062). Natomiast w piśmiennictwie podkreśla się, że w przypadku zaskarżenia uchwały z uwagi na naruszenie interesu właściciela konieczne jest wystąpienie znacznej dysproporcji pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. np. Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, LEX). W niniejszej sprawie bez wątpienia do takiej sytuacji nie doszło.

Sąd zważył, że strona powodowa nie wykazała w toku postępowania, aby jej interes został w jakikolwiek sposób naruszony poprzez treść podjętej uchwały. W istocie pozwala ona bowiem na racjonalne korzystanie z terenów zielonych wokół nieruchomości i nie ogranicza równości praw mieszkańców. Ponadto wpływa na zapewnienie bezpieczeństwa, spokoju i komfortu współwłaścicieli Wspólnoty.

Wobec powyższego Sąd powództwo oddalił, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a contrario (punkt 1 wyroku).

Sąd uznał, że zachodzą podstawy do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. Zasadą jest ponoszenie przez strony konsekwencji finansowych przegranego sporu, a Sąd może stronę od tego obowiązku zwolnić jedynie wyjątkowo, bowiem narusza to słuszne interesy majątkowe przeciwnika. Należy jednak zauważyć, że w niniejszej sprawie, powodowie mieli prawo tkwić w przekonaniu o słuszności swojego roszczenia, ponieważ jak sami zeznali, ich zdaniem, podczas podejmowania przedmiotowej uchwały zostało naruszone prawo, ponieważ nie odebrano od nich głosów. Ponadto członkowie Zarządu Wspólnoty nie informowali powodów o inicjatywie podjęcia uchwały, a strona powodowa chciała mieć realny wpływ na kształt zapisów Regulaminu. Powodowie w swoich zeznaniach wyjaśnili, że w przeszłości w trakcie zbierania głosów członkowie Zarządu przychodzili do wszystkich mieszkań zebrać głosy. Ponadto zapoznanie się przez stronę powodową ze wspomnianą uchwałą SN utwierdziło ją w tym przekonaniu. W momencie wytoczenia powództwa powodowie nie wiedzieli, że postępowanie Wspólnoty było zgodne z prawem, a oni nie musieli być informowani o tworzeniu uchwały, ani nie musieli brać udziału w konsultacjach nad jej treścią. Wreszcie, pozwana nie miała obowiązku odebrać od nich głosu, skoro uzyskała już większość, a ich głos nie miałby już wpływu na wynik głosowania, ani na treść przedmiotowego Regulaminu. W związku z powyższym, Sąd uznał za uzasadnione, aby nie obciążać powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną (pkt 2 wyroku).

SSO Wojciech Rybarczyk