

. Sygn. akt II C 913/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Michalina Osłowska

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. H. (1)

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

o uchylenie uchwały, ewentualnie ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały

I oddała powództwo;

II zasądza od powoda M. H. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 377zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 913/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 sierpnia 2013 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W., powód M. H. (1) domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2013 roku w sprawie powołania członków zarządu w osobach: J. G., J. S. (1), J. W., R. C., M. H. (1) i P. B., ewentualnie o ustalenie nieistnienia bądź stwierdzenie nieważności tej uchwały. Powód wywodził, iż wraz z żoną są na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. i członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a ponadto powód pełnił funkcję członka zarządu w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej do dnia podjęcia skarżonej uchwały. W ocenie powoda, uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza dobra osobiste powoda, takie jak dobre imię, cześć, wizerunek i spokój, a także interesy powoda. Zdaniem powoda, skarżona uchwała narusza art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, albowiem komisja skrutacyjna powołana w dniu 22 czerwca 2013 roku w trakcie Nadzwyczajnego Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nie miała legitymacji do zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, a zatem wszystkie głosy zebrane przez komisję skrutacyjną są nieważne. Uchybienie to, według powoda, miało z kolei wpływ na wyniki głosowania, ponieważ przy podjęciu uchwały nr (...) brak było ustawowej większości głosów, liczonej według wielkości udziałów. Powód zarzucał, że głos oddany przez Skarb Państwa jest nieważny, gdyż w imieniu Skarbu Państwa działała osoba do tego nieuprawniona, nie legitymująca się stosownym pełnomocnictwem. Powód uważa, że w związku z tym liczbę głosów oddanych „za” należy pomniejszyć o 0,09823, co odpowiada wielkości udziału przypadającemu Skarbowi Państwa w nieruchomości wspólnej. Powód zarzucał, iż uchwała nr (...) w zakresie w jakim stanowi o niewybraniu M. H. (1) i P. B. do zarządu wspólnoty pozostaje w sprzeczności z treścią uchwały nr (...) i (...). Podnosił, że właściciele lokali głosowali jednocześnie „za” za wyborem nowych członków zarządu oraz „przeciwko” powołaniu powoda i P. B.. Powód wywodził, iż gdyby właściciele lokali głosujący „za” uchwałą nie zostali wprowadzeni w błąd co do rzekomej rezygnacji powoda i P. B. z dotychczasowych

funkcji członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, uchwała nr (...) nie uzyskalaby wymaganej większości głosów i w ogóle nie zostalaby podjeta. Powód zarzucał rowniez, ze w dniu 22 czerwca 2013 roku glosowano nad wyborem nowych czlonkow zarzadu, podczas gdy powod i P. B. byli nadal jego czlonkami. Powod podnosil tez zarzut, iz przed podjeciem uchwalny nr (...) nie sprawdzono tozsamosci osob uczestniczacych na zebraniu oraz osob glosujacych w trybie indywidualnego zbierania glosow. Podnosil rowniez, ze doszlo do naruszenia przepisu par. 4 statutu wspolnoty mieszkaniowej, ktory stanowi ze jedynym reprezentantem wspolnoty jest zarzad. Tymczasem, zdaniem powoda, w tej konkretnej sytuacji dzialaja osoby, ktore nie zostaly waznie wybrane do organu. (pozew, k. 3-54)

Wspolnota Mieszkaniowa Nieruchomosci przy ul. (...) w W. domagala sie oddalenia powodztwa w calosci i zasadenia na swoja rzecz kosztow procesu, w tym kosztow zastepstwa procesowego, wedlug norm przepisanych, oraz kwoty 17 zlotych tytulem oplaty skarbowej od pelnomocnictwa. Pozwana kwestionowala twierdzenia powoda o istnieniu uchylbień formalnych przy podejmowaniu uchwalny nr (...). Akcentowala, ze za powolaniem nowego skladu zarzadu opowiedziala sie wiekszosc czlonkow wspolnoty, niezadowolonej z pracy poprzedniego zarzadu. Pozwana poddala w watpliwosc twierdzenie powoda odnośnie zmanipulowania wynikow glosowania. Podnosila, ze wytoczenie powodztwa przez M. H. (1), bylo czlonka zarzadu, stanowić moze o wyłacznie osobistym charakterze roszczenia i prywatnym interesie powoda. (k. 310-319)

Do chwili zamkniecia rozprawy strony podtrzymywaly dotychczasowe stanowiska. (e-protokol rozprawy, k. 689)

Sąd ustalil nastepujacy stan faktyczny:

M. H. (1) wraz z zona sa na zasadach wspolnosci ustawowej wlascicielami wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., z ktorym to prawem związany jest udzial w wysokosci 0,00570 częsci we własności nieruchomosci wspólnej.

Niesporne, nadto odpis ksiegi wieczystej (k. 57-60)

Na mocy uchwal nr (...) i (...) M. H. (1) i P. B. pelnili funkcje czlonkow zarzadu pozwanej wspolnoty mieszkaniowej, a ich kadencja miala trwac do 2017 roku.

Niesporne, nadto uchwała nr (...) (k. 82), lista do glosowania (k. 83-115), uchwała nr (...) (k.99), lista do glosowania (k.100-115)

Na zebraniu czlonkow wspolnoty mieszkaniowej, zwołanym w dniu 6 kwietnia 2013 roku, zložono wnioski o odwołanie M. H. (1) i P. B. z funkcji czlonkow zarzadu wspolnoty. Rozpoczete glosowanie nad w/w uchwalą zostalo przerwane przez zarzad w dniu 21 maja 2013 roku. W piśmie skierowanym do wlascicieli lokali wskazano, iz powodem przerwania glosowania nad uchwalami jest fakt zloženia rezygnacji przez czlonkow zarzadu i jednego czlonka komisji rewizyjnej oraz zapowiedziano zwołanie zebrania wlascicieli dla wyboru nowego zarzadu.

W dniu 21 maja 2013 roku M. H. (1) i P. B., jako czlonkowie zarzadu pozwanej wspolnoty, podjeli uchwalę w sprawie zwołania zebrania nadzwyczajnego wlascicieli lokali. W jej uzasadnieniu jako jedna z przyczyn zwołania zebrania wskazano zloženie rezygnacji z pelnienia funkcji w zarzadzie wspolnoty przez P. B. i M. H. (1).

Dowód: projekt sprawozdania z zebrania Wspolnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 6 kwietnia 2013 roku (k. 168-177), pismo z dnia 21 maja 2013 roku (k. 684), uchwała zarzadu wspolnoty nr (...) (k.201-202), zeznania świadka L. S. (k.439-441), zeznania świadka Z. B. (k.468-471), zeznania świadka N. P. (k.576-578), zeznania świadka K. A. (e-protokol rozprawy z 01.04.2016r.), zeznania świadka E. D. (e-protokol rozprawy z 08.04.2016r.), zeznania świadka J. S. (1) (e-protokol rozprawy z 15.04.2016r.)

W piśmie datowanym na 21 maja 2013 roku skierowanym do wszystkich czlonkow Wspolnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. M. H. (1) poinformowal o zložonej przez siebie rezygnacji z pelnienia funkcji czlonka zarzadu oraz wnosil

o przyjęcie tej rezygnacji na najbliższym nadzwyczajnym zebraniu wspólnoty. Pismo to było dostarczone członkom wspólnoty poprzez wywieszenie przy wejściu do budynku i wrzucenie do skrzynek pocztowych.

Kolejnego dnia M. H. (1) sporządził pismo do członków wspólnoty mieszkaniowej, w którym odwołał swoją rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu mającą miejsce 21 maja 2013 roku, co motywował koniecznością zapewnienia ciągłości sprawowania funkcji zarządczych.

dowód: pismo z dnia 21 maja 2013 roku (k. 215), zeznania świadka J. S. (2) (k.349-350), zeznania świadka M. T. (1) (k.350-351), zeznania świadka K. W. (k.438-439), pismo z dnia 22 maja 2013 roku (k.216), zeznania świadka Z. B. (k.468-471), zeznania świadka J. S. (3) (k.471-472), zeznania świadka N. P. (k.576-578)

Pismem datowanym na dzień 11 czerwca 2013 roku zarząd wystosował do właścicieli lokali zaproszenie na nadzwyczajne zebranie wyznaczone na dzień 22 czerwca 2013 roku, wraz z informacją o planowanym porządku zebrania (m.in. podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków zarządu, ustalenia zasad wynagrodzenia członków zarządu, zgłaszanie kandydatów na członków zarządu, prezentacja kandydatów, rezygnacji – odwołania członków zarządu w osobach P. B. i M. H. (1), powołania członków zarządu). Załącznikami do zawiadomienia były: projekty uchwał z załącznikami, sprawozdanie finansowe z działalności za 2012 rok, plan gospodarczy na 2013 rok oraz sprawozdanie zarządu za 2012 rok.

dowód: zawiadomienie o zebraniu wspólnoty (k. 158)

W dniu 22 czerwca 2013 roku odbyło się nadzwyczajne zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Osoby uczestniczące w zebraniu nie były legitymowane, ponieważ członkowie pozwanej wspólnoty znajdują się z racji pracy w jednym przedsiębiorstwie i na żadnym z zebrań nie legitymowano jego uczestników. Wybrano komisję skrutacyjną, której zadaniem było liczenie głosów. Podczas zebrania przegłosowano zmodyfikowany porządek obrad i ustalono, że w zakresie punktów od 1 do 4 porządku obrad będzie obowiązywał system głosowania: jeden właściciel – jeden głos. Odnośnie punktów 5-6 porządku obrad uchwały miały zapadać większością głosów liczoną według udziałów lub, o ile zostanie podjęta stosowna uchwała, zgodnie z zasadą że na każdego właściciela przypada jeden głos.

W trakcie zebrania ustalono, że nowy zarząd powinien składać się z czterech osób. W toku dyskusji M. H. (1) i P. B. wycofali swoją rezygnację z funkcji członka zarządu i twierdzili, iż nie istnieje potrzeba wyboru nowego zarządu. Mimo tego przewodniczący zebrania zawnioskował o zgłaszanie kandydatów na nowych członków zarządu. Zgłoszono następujące kandydatury: J. S. (1), R. C., J. W., J. G., Z. B., M. H. (1) i P. B.. Zgłoszono również kandydaturę Z. B., który nie wyraził zgody na kandydowanie do zarządu wspólnoty. M. H. (1) i P. B. wyrazili zgodę na kandydowanie do zarządu wspólnoty. Podczas zebrania powodowi przewodniczący zebrania kilkakrotnie odebrał głos, uznając iż zmierza do torpedowania przebiegu zebrania i że pierwszoplanowym zadaniem jest przeprowadzenie głosowania w sprawie wyboru nowego zarządu.

W wyniku głosowania przez ogół właścicieli lokali przeprowadzonego na ww. zebraniu oraz uzupełnionego w trybie indywidualnego zbierania głosów przez komisję skrutacyjną podjęto uchwałę nr (...), na mocy której powołano nowych członków zarządu w osobach: R. C., J. G., J. S. (1) i J. W.. Za podjęciem uchwały w sprawie powołania R. C. oddano 109 głosów, reprezentujących 0,65182 udziałów, przeciw było 11 głosów, reprezentujących 0,05984 udziałów, a wstrzymało się 26 głosów, stanowiących 0,1376 udziałów. Za przyjęciem kandydatury J. W. na funkcję członka zarządu oddano 112 głosów, reprezentujących 0,67159 udziałów, przeciwko było 9 głosów, reprezentujących 0,04584 udziałów, wstrzymało się zaś 24 głosujących, reprezentujących 0,13183 udziałów. J. S. (1) wybrano liczbą 120 głosów, reprezentujących 0,71417 udziałów, przeciwko było 9 głosów - 0,0303 udziałów, a 24 głosów - 0,1037 udziałów - wstrzymało się od głosowania. W sprawie wyboru J. G. opowiedziało się natomiast 105 głosujących, reprezentujących 0,63699 udziałów, przeciwko było 12 głosów, reprezentujących 0,07327 udziałów, zaś 29 głosów, stanowiących 0,139 udziałów, wstrzymało się głosowania.

Część głosów była oddawana przez pełnomocników. Na zebraniu w imieniu W. S., właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w W., głosowała jego córka – A. S., na podstawie pisemnego pełnomocnictwa. Skarb

Państwa, reprezentujący 0,09823 udziałów w nieruchomości wspólnej, głosował w trybie indywidualnego zbierania głosów. W jego imieniu działała J. S. (4), która zagłosowała za przyjęciem kandydatury R. C., J. G., J. S. (1) i J. W. na funkcje członków zarządu wspólnoty, przy czym oddawała głos jako ostatnia i wiedząc – na podstawie analizy list do głosowania – że za tymi osobami padła już ilość głosów umożliwiająca ich wybór.

Indywidualne zbieranie głosów odbyło się w dniach 25-30 czerwca 2013 roku, podczas odwiedzania właścicieli lokali bezpośrednio w ich mieszkaniach przez dwóch członków komisji skrutacyjnej. Na głosujących nikt nie wywierał presji czy nacisku ani nie obiecywał korzyści w zamian za oddanie głosu popierającego określonego kandydata.

Przed przystąpieniem do indywidualnego zbierania głosów przez członków komisji skrutacyjnej, M. H. (1) informował właścicieli lokali iż zbieranie głosów przez komisję skrutacyjną będzie działaniem sprzecznym z przepisami ustawy o własności lokali, a także o tym iż zakomunikowane właścicielom rezygnacje członków zarządu wspólnoty ze sprawowania funkcji zostały wycofane i informacja podawana na zebraniu o nieistnieniu zarządu była nieprawdziwa.

dowód: statut (k. 123-128), lista obecności na zebraniu (k.203-210), protokół nadzwyczajnego walnego zebrania z dnia 22 czerwca 2013 roku (k. 211-212), uchwała nr (...) i listy do głosowania (k.217-252 i 378-395), protokół komisji skrutacyjnej (k. 253), pełnomocnictwo (k. 214), pismo z dnia 24 czerwca 2013 roku (k.254), zeznania świadka J. S. (2) (k. 349-350), zeznania świadka M. T. (1) (k. 350-351), zeznania świadka A. A. (2) (k. 397-400), zeznania świadka G. S. (k. 400-401), zeznania świadka K. W. (k. 438-441), zeznania świadka L. S. (k. 441-443), zeznania świadka D. K. (k. 467-468), zeznania świadka Z. B. (k. 468-471), zeznania świadka J. S. (3) (k. 471-472), zeznania świadka J. S. (4) (k. 474-478), zeznania świadka W. N. (1) (k. 574-576), zeznania świadka N. P. (k. 576-578), zeznania świadka J. K. (k. 578-580), zeznania świadka K. A. (e-protokół rozprawy, k. 663), zeznania świadka P. B. (k. 619-627), zeznania świadka K. K. z d. J. (e-protokół rozprawy, k. 663), zeznania świadka E. D. (e-protokół, k. 672), zeznania świadka R. C. (e-protokół rozprawy, k. 683), zeznania świadka J. S. (1) (e-protokół rozprawy, k. 683), zeznania powoda (e-protokół rozprawy, k. 689), zeznania J. G. (e-protokół rozprawy, k. 689), zeznania J. W. (e-protokół rozprawy, k. 689)

O podjęciu uchwały nr (...) nowo wybrany zarząd wspólnoty poinformował pisemnie wszystkich właścicieli lokali. M. H. (1) otrzymał pismo z informacją o treści uchwały w dniu 15 lipca 2013 roku.

Niesporne, nadto pismo z dnia 4 lipca 2013 roku z kopertą (k. 255-263)

W wyniku starań M. H. (1) i P. B., informujących o nieprawidłowościach w głosowaniu nad uchwałą nr (...), w szczególności cofnięcia ich rezygnacji z pełnienia funkcji w zarządzie, z inicjatywy Skarbu Państwa podjęte zostały czynności mające na celu wyjaśnienie kwestii spornych i zarzutów formułowanych przez powoda i P. B. odnośnie uchwały nr (...). Na wniosek Skarbu Państwa do programu zebrania wyznaczonego na 14 września 2013 roku włączono głosowanie nad projektem uchwały o odwołaniu całego zarządu wspólnoty i projektem uchwały w sprawie wyboru nowego zarządu. Na zebraniu uchwały te nie zostały podjęte, ponieważ osoby uczestniczące w zebraniu oburzyły się, iż po raz kolejny miałyby wybierać zarząd wspólnoty. Rozpoczęte głosowanie nie było kontynuowane, gdyż w październiku 2013 roku została podjęta uchwała o przerwaniu głosowania nad uchwałą w sprawie odwołania zarządu wspólnoty.

dowód: pismo powoda z 05.08.2013r. (k.586-587), pismo powoda z 10.09.2013r. (k.589-590), protokół walnego zebrania z dnia 14 września 2013 roku (k. 582-583); pismo Zarządu Mienia Skarbu Państwa z dnia 12 września 2013 roku (k. 484); pismo Zarządu Mienia Skarbu Państwa z dnia 3 października 2013 roku (k. 485); pełnomocnictwo z dnia 11 maja 2012 roku (k. 320), zeznania świadka J. S. (4) (k.474-478), zawiadomienie o zebraniu i lista obecności (k.487-503 i 528-533), lista do głosowania nad uchwałą (...) w sprawie odwołania zarządu (k.520-527), uchwała o przerwaniu głosowania nad uchwałą (...) z listami do głosowania (k.563-571), zeznania świadka R. C. (e-protokół rozprawy z 15.04.2016r.)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dołączonych do akt sprawy dokumentów, które nie były kwestionowane pod względem wiarygodności i autentyczności, stąd też zostały uznane przez Sąd za miarodajne.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się także na zeznaniach świadków oraz dowodzie z przesłuchania stron. Stan faktyczny co do zasady nie był sporny między stronami. Osią sporu była kwestia zgodności uchwały nr (...) z ustawą o własności lokali oraz kompetencje komisji skrutacyjnej do zbierania głosów w trybie obiegowym. Dlatego też, Sąd pominął w swoich rozważaniach te części zeznań przesłuchiowanych w sprawie świadków i stron oraz dokumentów, które dotyczyły okoliczności wykraczających poza ramy objęte przedmiotowym powództwem, w szczególności kwestie związane z zarzutami stawianymi byłym członkom zarządu dotyczącymi defraudacji pieniędzy wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez świadków: J. S. (2), M. T. (2), A. A. (2), M. A., G. S., K. W., L. S., D. K., Z. B., J. S. (3), J. S. (4), W. N. (2), N. P., J. K., K. A., K. K. z d. J., E. D., albowiem były one spójne, logiczne i pokrywały się ze złożonymi dokumentami. Wśród świadków były osoby, które uczestniczyły na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22 czerwca 2013 roku i głosowały w trybie indywidualnego zbierania głosów. W sposób przekonujący wyjaśnili oni zarówno sposób podjęcia uchwały nr (...), przebieg i tryb przeprowadzenia głosowania oraz jego wyniki. W ocenie Sądu, co do zasady wiarygodne były także zeznania P. B., które oparte były na własnych spostrzeżeniach.

Nieprzydatne dla sprawy okazały się natomiast zeznania H. T. (k. 351-352) i G. W. (k. 437). Świadkowie Ci nie mieli wiedzy na temat przedmiotowej uchwały, jak i okoliczności towarzyszących przy jej podejmowaniu. Podobnie Sąd ocenił zeznania H. P. (k. 635-637), która nie uczestniczyła na spotkaniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22 czerwca 2013 roku, a całą wiedzę z jego przebiegu czerpała od osób trzecich. Zdaniem Sądu, zeznania świadka B. I. (e-protokół rozprawy, k. 672) także nie wniosły nic istotnego do sprawy.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków H. M. i J. J. (2), albowiem dowody te zmierzały do wykazania okoliczności ponad osnowę dokumentu.

Sąd nie dostrzegł potrzeby konfrontacji pomiędzy świadkami J. S. (4) i P. B., z uwagi na brak znacznych rozbieżności w zeznaniach tychże świadków, a nadto iż wynikające z tych zeznań istotne dla wyjaśnienia sprawy okoliczności zostały dostatecznie wyjaśnione, stąd wniosek powoda w tym przedmiocie oddalił.

Sąd nie przeprowadzał dowodu z zeznań pozostałych zawnioskowanych przez strony świadków, uznając że na tle ustalonego stanu faktycznego przeprowadzenie powyższych dowodów jest bezcelowe i zmierzające jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Zeznaniom powoda i reprezentantów strony pozwanej Sąd dał wiarę, biorąc jednak pod uwagę subiektywność ich relacji. Znacząca część zeznań stron znajdowała potwierdzenie w treści dokumentów dołączonych do akt sprawy i zeznań świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Zgodnie z przepisem art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku 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. Stosownie do art. 6 k.c., ciężar udowodnienia słuszności stawianych zaskarżonej uchwale zarzutów obciąża powoda. Jak zaś stanowi ust. 1a powołanego artykułu, 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.

W rozpoznawanej sprawie, wobec faktu, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów, czyli w trybie mieszanym, sześciotygodniowy termin obliczać należało według reguł określonych w art. 112 k.c., tj. od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały. Nie było kwestionowane, iż powód został

zawiadomiony o treści zaskarżonej uchwały w dniu 15 lipca 2013 roku, a w konsekwencji – iż pozew o uchylenie uchwały został złożony w terminie przewidzianym w ustawie o własności lokali.

Powód M. H. (1) powoływał się na wszystkie, przewidziane w art. 25 powołanej ustawy, podstawy zaskarżenia uchwały, wywodząc iż jest ona sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy, a nadto dobra osobiste powoda. Całej uchwały nr (...) dotyczył zarzut sprzeczności z przepisami normującymi sposób podejmowania uchwał, w tym naruszenia art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarzuty te nie zostały przez powoda udowodnione.

Odnosząc się po kolei do zgłoszonych zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały, wskazać należy, że w orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest już stanowisko, iż wadliwości formalne w podjęciu uchwały mogą być skuteczną podstawą do jej zaskarżenia, a w konsekwencji do jej uchylenia o tyle, o ile zostanie wykazane, że miały one lub mogły mieć wpływ na jej treść. Sąd zważył, że ustawa o własności lokali nie nakłada na właścicieli obowiązku uczestniczenia w głosowaniu. Dopuszczalne jest zbieranie głosów poprzez indywidualne pozyskiwanie podpisów pod uchwałą. Na mocy art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uprawniony do zbierania głosów jest zarząd. W sytuacji gdy głosy w trybie indywidualnym zbiera inna osoba niż będąca członkiem zarządu, podjęta przez wspólnotę mieszkaniową uchwała może zostać uchylona przez sąd wtedy, gdy uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132).

Skarżona uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym, zarówno na zebraniu wspólnoty w dniu 22 czerwca 2013 roku, jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika niewątpliwie, że żadna z osób zbierających czy odbierających faktycznie podpisy (głosy) pod uchwałą w trybie obiegowym na tamten czas nie była członkiem zarządu wspólnoty. Nie zostało jednak przez powoda wykazane, aby okoliczność ta miała decydujący wpływ na sposób głosowania członków wspólnoty, by towarzyszyły temu naciski, nakłaniania czy w inny sposób wywierana była presja. Świadców zgodnie zeznawali, że oddawali głosy w sposób nieprzymuszony. Pozwana wskazała także przekonujący powód powierzenia zbierania głosów nad zaskarżoną uchwałą członkom komisji skrutacyjnej – przekonanie właścicieli lokali, że w następstwie zakomunikowanej wcześniej rezygnacji dotychczasowych członków zarządu wspólnota w dacie głosowania nie miała zarządu oraz zainteresowanie dotychczasowych członków zarządu wynikiem głosowania i przerwanie przez nich głosowania nad uchwałą w sprawie odwołania członków zarządu z kwietnia 2013 roku. Ponadto z materiału dowodowego nie wynikają żadne nieprawidłowości przy zwołaniu zebrania ani w czasie głosowania na zebraniu. Strona pozwana przedłożyła listę obecności, pełnomocnictwa, protokół zebrania, wykazujące iż przy procedowaniu nad uchwałą nie naruszono przepisów ustawy o własności lokali. Zeznające osoby potwierdziły co prawda, iż uczestnicy zebrania i osoby głosujące w trybie obiegowym nie byli legitymowani, jednakże nie oznacza to, że głos oddawały osoby nieuprawnione – świadkowie podawali bowiem, że członkowie wspólnoty znają się od wielu lat „z widzenia” i stąd zbędne jest legitymowanie się. Nie zostało udowodnione przez powoda by w czasie zebrania w dniu 22 czerwca 2013 roku i w trakcie głosowania w trybie „obiegowym” osoby głosujące były agitowane czy wprowadzane w błąd co do złej pracy M. H. (1) i P. B. i by informacje przekazane członkom wspólnoty zaważyły na wynikach głosowania. Jednocześnie wymaga podkreślenia, iż tocząca się wśród członków pozwanej wspólnoty od kwietnia 2013 roku dyskusja, aktywizacja właścicieli lokali wokół inicjatywy zmiany zarządu i omawianie pracy dotychczasowego zarządu, nie mogą być traktowane jako sprzeczne z prawem wpływające na wolę osób głosujących.

Niezasadny Sąd uznał również zarzut powoda zmierzający do wykazania, że w imieniu Skarbu Państwa działała osoba nieuprawniona. Zgromadzone dokumenty i przeprowadzone dowody z zeznań świadków nie potwierdzają tej okoliczności. Z pisma Zarządu Mienia Skarbu Państwa z dnia 12 września 2013 roku wynika, że J. S. (4) stale reprezentuje Zarząd Mienia Skarbu Państwa w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej, a jak wskazuje treść pełnomocnictwa, umocowanie w tym zakresie posiada od co najmniej 11 maja 2012 roku.

Przyczyną domagania się uchylenia uchwały nr (...) było także przekonanie powoda, że nie złożył on skutecznie swojej rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, przez co treść zaskarżonej uchwały

pozostaje w sprzeczności z treścią m.in. uchwały nr (...), na mocy której został on wybrany na członka zarządu. W ocenie Sądu, zarzut ten nie mógł być uznany za uzasadniony, z uwagi na to, że M. H. (1) zrezygnował z pełnionej funkcji i decyzję tę zakomunikował członkom wspólnoty. Wynika to i zeznań przesłuchiowanych w sprawie osób i z treści dokumentów znajdujących się na k. 684, 201-202 i 254. Późniejsza zmiana decyzji przez powoda i wycofanie rezygnacji pismem z dnia 22 maja 2013 roku oraz w trakcie zebrania wspólnoty w dniu 22 czerwca 2013 roku nie mogły odnieść zamierzonego skutku, gdyż odwołanie oświadczenia woli jest skuteczne jedynie wtedy, gdy doszło do adresata jednocześnie z oświadczeniem odwoływanym lub wcześniej (art. 61§1 kc). Dodatkowo warto wskazać, iż na nadzwyczajnym zebraniu wspólnoty w dniu 22 czerwca 2013 roku powód zgłosił swoją kandydaturę do zarządu, czym dodatkowo potwierdził fakt wcześniejszej rezygnacji z pełnionej funkcji w zarządzie.

Nie był także trafny zarzut, iż właściciele lokali głosowali jednocześnie „przeciwko” powołaniu powoda i P. B. oraz „za” powołaniem pozostałych kandydatów w skład zarządu. Zaskarżona uchwała była bowiem „wielocłonowa”, to jest każdy z głosujących oddzielnie przedstawiał swoje stanowisko co do każdej z osób kandydujących, a wyniki tak prowadzonego głosowania zostały w sensie technicznym przedstawione w jednej uchwale. Fakt, iż nie głosowano tytułu uchwał ilu zgłosiło się kandydatów do zarządu nie stanowi naruszenia przepisów postępowania, w szczególności mogącego mieć wpływ na wynik głosowania.

Sąd nie dostrzega także naruszenia § 4 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, który stanowi że jedynym prawnym reprezentantem Wspólnoty wobec właścicieli lokali i na zewnątrz jest wybrany przez właścicieli lokali zarząd, skoro powód i P. B. dobrowolnie zrezygnowali z pełnionych funkcji. Następstwem tej decyzji było zwołanie nadzwyczajnego zebrania członków wspólnoty i wybór nowego składu zarządu.

W ocenie Sądu, chybiony jest zarzut powoda o jego odpowiedzialności za zobowiązania finansowe wspólnoty mieszkaniowej, przy jednoczesnym braku wpływu na działania nowego zarządu. Odpowiedzialność ta wygasła z chwilą powołania nowego zarządu.

Istotą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest konieczność akceptowania woli większości, skoro decyzje zapadają większością głosów podczas głosowań. Tymczasem nie sposób oprzeć się wrażeniu, że powód koncentruje się na działaniu mającym wykazać, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. podejmując uchwałę nr (...), dokonali niewłaściwego wyboru. Wykazaniu tych okoliczności miały też służyć składane przez powoda wnioski dowodowe. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają jednak prawo podejmować uchwały co do składu osobowego zarządu wspólnoty, nawet gdy dotychczasowi członkowie zarządu z zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki i uważają że kontrkandydaci nie będą w stanie tym obowiązkiem podołać. Skorzystanie przez członków wspólnoty z owej możliwości nie jest działaniem naruszającym dobra osobiste dotychczasowych członków zarządu ani naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do uchylenia, stwierdzenia nieważności czy stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty i oddalił powództwo.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II sentencji wyroku stanowił przepis art. 98§1 i 3 k.p.c.. Powód, jako strona przegrywająca proces, winien zwrócić pozwanej kwotę 377 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się kwota wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 360 złotych, ustalona na podstawie §10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej urzędowi, oraz kwota uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.