

Sygn. akt I C 756/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Stelska

Protokolant: st. sekr. sądowy Jolanta Lisiowska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2018 roku w Lublinie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

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

o uchylenie uchwał

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda - (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) przy ul. (...) w L. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 756/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 czerwca 2017 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L., powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. domagała się uchylenia podjętych na zebraniu w dniu 20 kwietnia 2017 roku uchwał w tym:

- 1/ uchwały nr 4 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną;
- 2/ uchwały nr 5 w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej ustalenia ilości osób wchodzących w skład zarządu wspólnoty;
- 3/ uchwały nr 5a w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 4/ uchwały nr 5b w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 5/ uchwały nr 5c w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 6/ uchwały nr 5d w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 7/ uchwały nr 5e w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 8/ uchwały nr 6 w sprawie odwołania zarządcy wspólnoty M. S. (1) MS Dom.

W uzasadnieniu wskazano, iż spółka jest właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w L., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dniu 20 kwietnia 2017 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. i o ile pierwsza część zebrania dotycząca otwarcia, wyboru przewodniczącego,

protokolanta oraz komisji skrutacyjnej, a także samego stwierdzenia zdolności zebrania do podejmowania uchwał, przyjęcia porządku zebrania, głosowania nad uchwałą nr 1/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2016, przedstawienia planu gospodarczego na rok 2017 oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządy nieruchomością wspólną, głosowania nad uchwałami nr 2/2017 i nr 3/2017 w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy - przebiegały bez zarzutu i było protokołowane przez notariusza P. R., to pozostałe podjęte przez wspólnotę uchwały zostały w ocenie spółki podjęte w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa. Precyzując zarzuty strona wskazała, iż uchwały nie zostały zaprotokołowane przez notariusza, a osoby prowadzące zebranie nie policzyły rzeczywistej ilości uczestników zebrania, ani głosów oddanych „za”, „przeciw” lub wstrzymujących się, a mimo to ustalono, iż wszystkie uchwały zostały podjęte. W efekcie powyższego brak jest możliwości zweryfikowania większości głosów właścicieli lokali liczonej według wielkości udziałów jakie zostały oddane przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Procedura ich podjęcia była zatem sprzeczna z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i niezgodna z art. 25 ust.1 cytowanej ustawy (pozew k. 2-4, 14-15).

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2018 r., strona pozwana --Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. powództwa nie uznawała wnosząc o jego oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie doszło do żadnych naruszeń proceduralnych, gdyż wszystkie wymogi formalne co do zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 kwietnia 2017 roku, porządku obrad i podjęcia uchwał zostały spełnione. Wbrew twierdzeniom powoda wymóg zaprotokołowania uchwał przez notariusza został zastrzeżony jedynie dla uchwały dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Żaden przepis obowiązującego prawa nie stawiał takiego wymogu dla podjęcia pozostałych uchwał objętych porządkiem obrad. Sporządzający protokół z części zebrania notariusz dokonał jednak sprawdzenia listy obecności członków, prawidłowości udzielonych przez niektórych właścicieli pełnomocnictw, a także kart do głosowania na podstawie których wraz z komisją skrutacyjną dokonał zliczenia głosów dotyczących podjęcia protokołowanej uchwały. Odpierając argumentację strony powodowej co do zasad głosowania wskazano, że przyjęto mieszany sposób głosowania nad uchwałami: przez podniesienie ręki i pisemne oddawanie głosu na kartach do głosowania. Zaskarżone przez powoda uchwały uzyskały większość głosów obliczoną nie poprzez zliczenie ilości osób, które podniosły rękę, a według wielkości udziałów przysługujących właścicielom lokali, którzy oddali głos na karcie. Łączna wysokość wszystkich udziałów w tym przysługujących poszczególnym właścicielom również była określana na podstawie danych z księgi wieczystej nieruchomości na której położone są budynki wspólnoty. Po analizie kart do głosowania, w ocenie strony, jednoznacznie można stwierdzić, że udział w zebraniu i głosowaniu brały jedynie osoby upoważnione. Na dzień zwołania zebrania pozwanej Wspólnoty właściciele lokali wspólnoty posiadali bowiem łącznie 823357 udziałów, a na zebraniu z 20 kwietnia 2017 roku było obecnych osobiście lub przez upoważnione osoby 66 członków wspólnoty posiadających łącznie 474594 udziałów, reprezentujących zatem 57,6413 % wszystkich udziałów. Uprzedzając ewentualny zarzut strona pozwana wskazywała ponadto, iż dwie osoby omyłkowo na liście obecności podpisały się w miejscu przeznaczonym dla innych właścicieli, przy czym ani T. P., ani Z. K. nie byli na tym zebraniu obecni (pismo procesowe k. 29-34v).

W dniu 26 stycznia 2018 roku powód dokonał modyfikacji powództwa wnosząc o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności uchwał lub o ustalenie, iż nie zostały podjęte następujące uchwały Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 20 kwietnia 2017 roku:

- 1/ uchwała nr 4 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną;
- 2/ uchwała nr 5 w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej ustalenia ilości osób wchodzących w skład zarządu wspólnoty;
- 3/ uchwała nr 5a w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 4/ uchwała nr 5b w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;

- 5/ uchwała nr 5c w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 6/ uchwała nr 5d w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 7/ uchwała nr 5e w sprawie powołania zarządu wspólnoty, dotyczącej wyłonienia składu zarządu wspólnoty;
- 8/ uchwała nr 6 w sprawie odwołania zarządcy wspólnoty M. S. (1) MS Dom.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powoływała się na nowe okoliczności jakie ujawniono w toku przewodu sądowego, które z ostrożności procesowej uzasadniały zmodyfikowanie żądania. Zmianę stanowiska strona uzasadniła zapisami w kartach do głosowania niezgodnymi z zapisami protokołu sporządzonego przez notariusza i uchybieniami dotyczącymi kart do głosowania S. H. oraz U. J. (pismo procesowe k. 166 – 168).

W odpowiedzi na powyższe z dnia 20 lutego 2018 roku strona pozwana podtrzymywała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (pismo procesowe k. 207-212).

Ustalenia faktyczne:

W dniu 20 kwietnia 2017 roku odbyło się drugie zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L., które miało miejsce w wynajętej sali Szkoły Podstawowej nr (...) przy ul. (...) w L.. Pierwszy termin zebrania wyznaczony na dzień 6 kwietnia 2017 roku nie odbył się z uwagi na niewłaściwe przygotowanie kart do głosowania przez pełniącą funkcję Zarządcy nieruchomości M. S. (1). W przewidzianym porządku obrad, poza otwarciem zebrania, wyborem przewodniczącego, protokolanta i komisji skrutacyjnej, stwierdzeniem zdolności zebrania do podejmowania uchwał i przyjęciem porządku zebrania, było sprawozdanie zarządu za rok 2016, planu gospodarczego na rok 2017, ustalenie wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną – głosowanie nad uchwałą nr 2/2017, głosowanie nad uchwałą nr 3/2017 w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, a nadto głosowanie nad uchwałami: nr 4/2017 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nr (...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty, nr (...) w sprawie odwołania zarządcy, nr (...) w sprawie sposobu rozliczania kosztów i przychodów, nr (...) w sprawie montażu podliczników na węzłach centralnego ogrzewania, nr (...) w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania mediów i nr (...) w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów monitoringu (zaproszenie k. 37, bezsporne).

Członkowie Wspólnoty przybyli na zebranie, po złożeniu podpisu na liście obecności, otrzymywali kartę do głosowania przygotowaną przez pełniącą funkcję Zarządcy nieruchomości M. S. (1), podzieloną na rubryki: numer uchwały 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 6, 7, 8, 9 i 10 oraz rubryki za i przeciw.

Otwarcia zebrania dokonał M. S. (2), który poinformował obecnych o tym, że zebranie zostało zwołane na wniosek mieszkańców w drodze indywidualnego pisemnego powiadomienia zainteresowanych, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń powiadomień z podaniem porządku obrad. W dalszym przebiegu zebrania przez aklamację dokonano wyboru M. S. (3) na Przewodniczącego oraz protokolanta w osobie C. K.. Członkami komisji skrutacyjnej przez aklamację zostali wybrani: D. M. i P. K.. Na podstawie list obecności z uwzględnieniem udziałów w nieruchomości, komisja skrutacyjna ustaliła, że udział w zebraniu bierze 66 osób, co stanowi 474594/823357 udziałów (57,6413%). Na tej podstawie stwierdzono także prawomocność zebrania i zdolność do podejmowania prawomocnych uchwał. Lista obecności pod kątem istnienia quorum została sprawdzona przez obecnego na zebraniu notariusza P. R. (lista obecności k. 49-56, pełnomocnictwo k. 57-59v, pełnomocnictwo rodzajowe k. 60-78v zeznania M. S. (3) k. 214-214v w zw. z k. 239-246v, bezsporne).

Jednogłośnie przyjęto zaproponowany porządek zebrania po czym przystąpiono do realizacji poszczególnych jego punktów. Każda z uchwał poddawanych pod głosowanie była przedstawiana głosującym członkom Wspólnoty przez Przewodniczącego zebrania z uwagi na fakt, iż przygotowane karty do głosowania zawierały jedynie rubryki z numerami uchwał. W trakcie głosowania nad poszczególnymi uchwałami na wezwanie Przewodniczącego zebrania głosujący podnosili rękę, aby ustalić ilość osób oddających swój głos „za”, „przeciw” lub „wstrzymujących się”.

Po przegłosowaniu uchwał nr 1, 2 i 3 przystąpiono do prac nad uchwałą przewidzianą w pkt 8 porządku obrad. Przewodniczący zebrania odczytał proponowaną treść uchwały nr 4/2017 i przystąpiono do głosowania. Wtedy cztery osoby tj. J. S., C. K., P. Z. i B. H. zgłosiły Przewodniczącemu zebrania M. S. (3) omyłkowe umieszczenie podpisu na karcie do głosowania w innym niż przewidziane dla tej uchwały miejscu. Jeszcze przed zliczeniem oddanych głosów po konsultacji z notariuszem przyjęto zasadę, że właściciel karty parafuje skreślenie własnym podpisem, który następnie zatwierdzi nieczytelnym podpisem Przewodniczący. Po głosowaniu nad uchwałą nr 4/2017 zebrano karty do głosowania i zliczono głosy oddane przez obecnych, dokonując ich przeliczenia na udziały w nieruchomości. Przy ich ustalaniu pomocniczo posiłkowano się zestawieniem poszczególnych udziałów właścicieli w nieruchomości przygotowanym w arkuszu kalkulacyjnym. Po zliczeniu głosów oddanych na kartach M. S. (2) wykonał dokumentację fotograficzną tych kart, które wzbudziły jego wątpliwość.

Ponadto, w trakcie zebrania jedna z jego uczestniczek - S. H., która spóźniła się i weszła już po jego rozpoczęciu ujawniła, że podpisała kartę do głosowania wydaną jej przy poprzednim zebraniu i zawierającą nieprawidłowo określony udział we współwłasności. Zgłosiła ten fakt do M. S. (1) i M. S. (2), którzy pozostawiając wadliwą kartę, wydali głosującej kartę obowiązującą na tym zebraniu. Nieprawidłowości w karcie do głosowania zgłosiła do Zarządcy Wspólnoty również U. J., która ujawniła błąd w swoim nazwisku. Po dokonaniu poprawki przez M. S. (1) i parafowaniu tej czynności karta została zwrócona głosującej, która kontynuowała na niej składanie podpisów (zeznania w charakterze pozwanej J. M. k. 236v, zeznania S. H. k. 223v-224, zeznania U. J. k. 224-225, zeznania M. S. (2) k. 224v-225v)

W głosowaniu nad uchwałą nr 4 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną udział wzięło 66 osób, za przyjęciem głosowało 65 osoby, co stanowiło 56,1488% udziałów, a przeciwko jej przyjęciu głosowały 2 osoby, co stanowiło 1,4925% udziałów, nikt nie wstrzymał się od głosu. Na mocy podjętej uchwały, która zaprotokołowana została przez notariusza P. R. zebrani dokonali odwołania Zarządu – (...) M. S. (1). Po zliczeniu głosów karty do głosowania zostały zwrócone uczestnikom zebrania.

Realizując porządek obrad członkowie Wspólnoty przystąpili do głosowania nad uchwałą nr 5/2017. Po przeprowadzeniu głosowania ponownie zebrano karty do głosowania i na ich podstawie ustalono, że udział w głosowaniu wzięło obecnych 66 właścicieli. Za przyjęciem uchwały głosowało 63 osoby, przeciwko jej podjęciu głosowało 3 osoby i nie oddano głosów wstrzymujących się. Wobec ustalenia iż uchwała została podjęta, rozdano uczestnikom zebrania karty do głosowania albowiem Przewodniczący przedstawił propozycję zgłaszania osób mających wejść w skład Zarządu Wspólnoty. M. S. (3) wyjaśnił obecnym sposób głosowania nad uchwałami, a po przyjęciu przez aklamację zamknięcia listy kandydatów przystąpiono do głosowania nad uchwałami: nr 5a/2017 w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty K. S., nr 5b/2017 w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty J. M., nr 5c/2017 w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty U. R., w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty F. S. oraz nr 5e/2017 w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty S. H.. Z uwagi na ograniczenia czasowe wynikające z wynajęcia sali po przegłosowaniu tych uchwał, bez zbierania kart do głosowania przystąpiono do prac nad kolejnymi punktami przewidzianymi w porządku obrad.

Członkowie Wspólnoty obecni na zebraniu następnie wzięli udział w głosowaniu nad uchwałami: nr 6/2017 w sprawie odwołania zarządu, nr (...) w sprawie sposobu rozliczania kosztów i przychodów, nr (...) w sprawie montowania podliczników na węzłach centralnego ogrzewania, nr (...) w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania mediów i nr (...) w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów monitoringu.

W głosowaniu nad każdą z poszczególnych uchwał udział wzięło 66 obecnych na zebraniu osób. Z uwagi na konieczność opuszczenia sali członkowie komisji skrutacyjnej wraz z Przewodniczącym M. S. (3) nie zliczali poszczególnych głosów oddanych na uchwały i nie ustalali wielkości poszczególnych udziałów właścicieli lokali, a dokonali jedynie sprawdzenia poprawności wypełnienia kart do głosowania. Pod koniec zebrania po raz kolejny M. S. (2) wykonał zdjęcia kart do głosowania wzbudzających jego wątpliwości.

Protokół z przebiegu zebrania w którym ustalono wielkości poszczególnych udziałów osób, które głosowały za przyjęciem uchwał przewidzianych w porządku obrad, członkowie komisji skrutacyjnej sporządzili w dniu 24 kwietnia 2017 roku. Wskazano w nim, że w głosowaniu nad uchwałą nr 5 w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 65 osób, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowała 1 osoba co stanowiło (...) udziałów i nikt nie wstrzymał się od głosu.

W głosowaniu nad uchwałą nr 5a w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 65 osób, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowała 1 osoba co stanowiło (...) udziałów i nikt nie wstrzymał się od głosu.

W głosowaniu nad uchwałą nr 5b w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 65 osób, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowała 1 osoba co stanowiło (...) udziałów i nikt nie wstrzymał się od głosu.

W głosowaniu nad uchwałą nr 5c w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 63 osoby, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowało 3 osoby co stanowiło (...) udziałów i nikt nie wstrzymał się od głosu.

W głosowaniu nad uchwałą nr 5d w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 65 osób, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowała 1 osoba co stanowiło (...) udziałów i nikt nie wstrzymał się od głosu.

W głosowaniu nad uchwałą nr 5e w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 63 osoby, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowały 2 osoby co stanowiło (...) udziałów i od głosu wstrzymała się jedna osoba, co stanowiło (...) udziałów.

W głosowaniu nad uchwałą nr 6 w sprawie odwołania zarządu uczestniczyło 66 osób, za przyjęciem głosowało 61 osób, co stanowiło (...) udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały głosowały 2 osoby co stanowiło (...) udziałów i od głosu wstrzymało się 3 osoby, co stanowiło (...) udziałów. Procentowy udział głosów oddanych za przyjęciem uchwał wyliczony na podstawie udziałów wynosił: **dla uchwały nr 5/2017** – 56,7788%, **dla uchwały nr 5a/2017** – 56,7788%, **dla uchwały nr 5b/2017** – 56,7788%, **dla uchwały nr 5c/2017** – 55,0714%, **dla uchwały nr 5d/2017** – 57,7788%, **dla uchwały nr 5e/2017** – 55,3018% i **dla uchwały nr 6/2017** – 52,9984% .

Wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami wraz ze sporządzonymi na ta okoliczność zawiadomieniami były dostarczane członkom pozwanej Wspólnoty (uchwały k. 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, karty do głosowania k. 79-144v, 169-203, protokół k. 151-152, lista właścicieli lokali k. 145-150, zawiadomienie k. 153, 154, potwierdzenie dostarczenia k. 155-157 zeznania w charakterze pozwanej U. R. k. 235v-236v, zeznania P. K. k. 214-214v w zw. z k. 246v-249v, zeznania R. Ś. k. 266-266v w znacznikach czasowych od 0:03:57 do 00:22:03).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania świadków.

W ocenie Sądu autentyczność zgromadzonych w niniejszej sprawie dokumentów nie budzi wątpliwości. Zastrzeżenia co do zgłoszonych przez stronę powodową kart do głosowania zostały wyjaśnione zarówno poprzez ich zestawienie i analizę, jak i poprzez dowody w postaci zeznań świadków m.in. S. H. i U. J., których treść nie była natomiast kwestionowana przez żadną ze stron. W ocenie Sądu, brak było zatem podstaw, by odmówić wskazanym dokumentom przymiotu wiarygodności.

Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania zeznań przesłuchanych w charakterze strony członków pozwanej Wspólnoty – U. R. i J. M. oraz świadków M. S. (3) i P. K.. Zeznania wskazanych świadków pozostają zgodne co do opisu zebrania Wspólnoty z dnia 20 kwietnia 2017 roku, w tym jego przebiegu, ograniczeń czasowych, przyjętych sposobów głosowania, ujawnionych nieprawidłowości w kartach do głosowania oraz obecności notariusza. Jak ustalono w oparciu o wskazane relacje świadków, panowało duże niezadowolenie wśród właścicieli poszczególnych

lokali pozwanej Wspólnoty z dotychczasowych sposobów zarządzania nieruchomością i zebranie z dnia 20 kwietnia 2017 roku było jedynie konsekwencją dążenia do zmiany zarządu i zarządcy na zarząd właścicielski. Powyższe umożliwiło bowiem członkom pozwanej Wspólnoty decydowanie o najważniejszych dla niej sprawach. Zeznania M. S. (4) Sąd uwzględnił o tyle o ile znajdują one pokrycie w zgromadzonym materiale dowodowym i korelują z ustalonym przez stanem faktycznym. Sąd miał przy tym na uwadze, iż z oczywistych względów świadek był zainteresowany konkretnym rozstrzygnięciem sprawy wobec zmian dokonanych zaskarżonymi uchwałami. Świadek stronniczo, w ocenie Sądu, ocenił działania Przewodniczącego zebrania przypisując mu pouczenie uczestników „jak mają głosować po jego myśli”, podobnie jak i zachowanie zarządu sugerując możliwość podmieniania kart do głosowania czy zliczania głosów „na oko”. Zeznań w tej części nie potwierdzają żadne inne dowody zgromadzone w sprawie, a zarzucając przebieg zebrania niezgodnie z planem nie potrafił jednak wskazać konkretnych nieprawidłowości.

Przesłuchany w charakterze świadka R. Ś. potwierdził wprawdzie, że uczestniczył w zebraniu pozwanej Wspólnoty jako postronny obserwator i jego uwagę zwróciło zamieszanie jakie panowało podczas głosowania oraz postawa Przewodniczącego zebrania, który przed podjęciem kolejnej uchwały wyjaśniał obecnym w jaki sposób należy głosować. Zeznania w tym zakresie nie potwierdzają jednak ferowanej przez powoda tezy o tym, iż M. S. (3) sugerował obecnym jakiego rodzaju głos należy oddać, który byłby zgodny z jego wolą, a jedynie okoliczność, iż członkowie zebrania pozwanej Wspólnoty wobec ujawnionych nieprawidłowości m.in. dotyczących podpisu w niewłaściwej rubryce, byli przez Przewodniczącego pouczeni o treści uchwały poddanej pod głosowanie i technicznym sposobie umieszczenia podpisu w odpowiedniej rubryce, tak aby oddany głos mógł być uznawany za ważny. Świadek w swoich relacjach potwierdził ponadto, iż po głosowaniu nad poszczególnymi uchwałami zliczano głosy, ale nie podawano konkretnych wyników głosowania. Nie potwierdził również okoliczności, aby po zebraniu stwierdzono, że wszystkie uchwały poddane pod głosowanie zostały przyjęte i jakim stosunkiem głosów.

Uzasadnienie prawne:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż podniesione przez stronę powodową zarzuty pod adresem zaskarżonych uchwał z dnia 20 kwietnia 2017 roku w części, w której zmierzają do ich eliminacji z obrotu prawnego należy rozpatrywać w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716; zw. dalej: u.w.l.)

Powództwo, o którym mowa w art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Powód w niniejszej sprawie wytoczył powództwo z zachowaniem powyższego terminu, ponieważ wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. w dniu 20 kwietnia 2017 roku, a pozew zgodnie z datą widniejącą na kopercie (vide: k. 5) został złożony 1 czerwca 2017 roku. Wprawdzie strona była wzywana do uzupełnienia braków formalnych pozwu, ale fakt dopełnienia tych czynności w wyznaczonym terminie pozwala przyjąć, iż pismo procesowe wywołuje skutki od chwili jego wniesienia.

W trakcie postępowania powód zmodyfikował treść powództwa domagając się ostatecznie „uchylenia lub stwierdzenia nieważności lub ustalenia, iż nie zostały podjęte” uchwały Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 20 kwietnia 2017 roku o numerach 4, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5d i uchwały nr 6. Legitymacja powoda do wystąpienia z takimi żądaniami nie była kwestionowana. W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 u.w.l. użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 roku, V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124). Dopuszcza się jednak, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Przechodząc zatem do rozważań merytorycznych należało ustalić czy zgodnie z twierdzeniami pozwu doszło do podjęcia kwestionowanych uchwał wbrew obowiązującym przepisom prawa, a także z niedochowaniem procedur

przewidzianych w art. 23 ust. 2 u.w.l. Sprzeczność uchwały z prawem może bowiem wynikać z powodów formalnych i wadliwego trybu jej podjęcia, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Przed rozpoczęciem rozważań należy jednak zaznaczyć, iż powód popadł w swoistą sprzeczność domagając się w petitum pozwu uchylenia uchwały nr 4/2017, zaś w uzasadnieniu pozwu wskazując, iż nie kwestionuje tej części zebrania pozwanej Wspólnoty z dnia 20 kwietnia 2017 roku, która została zaprotokołowana przez obecnego na nim notariusza P. R.. Wszystkie natomiast pozostałe uchwały, które nie zostały objęte takim protokołem z uwagi na nieustalenie ilości osób obecnych na zebraniu, braku zliczenia poszczególnych głosów oddanych za skarżonymi uchwałami „za”, „przeciw” czy „wstrzymujących się”, których podjęcie stwierdzono „optycznie” zaskarża wobec naruszenia obowiązujących procedur głosowania i niezgodności tych uchwał z przepisami prawa.

Jak ustalono po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, uchwała nr 4/2014 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną została objęta sporządzonym przez notariusza P. R. w dniu 18 maja 2017 roku w formie aktu notarialnego za Rep A nr 1917/2017 protokołem z części Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 20 kwietnia 2017 roku (vide: k. 40-41v).

Będąc związany żądaniem pozwu Sąd ustalił ponadto, iż w przypadku kwestionowanej uchwały zostały dochowane wszystkie wymogi proceduralne. Bezsprzecznie, jak ustalono w oparciu o uznane zeznania świadków, którym powód w tej części również nie przeczył, istnienie quorum do podejmowania ważnych uchwał na zebraniu pozwanej Wspólnoty z dnia 20 kwietnia 2017 roku było skonsultowane z notariuszem P. R., obecnym od jego początku. Przypomnieć w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 104 § 1 ustawy z 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r., poz. 164 j.t. ze zm.), notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych. Z kolei § 3 tegoż przepisu stanowi, że notariusz spisuje również protokoły, w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczące stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń. Ponadto § 4 stanowi, że protokoły te spisuje się w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21.01.2009 roku sygn. akt II I CZP 129/08 potwierdził, że przy zmianie zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono obowiązuje taki właśnie tryb. W tym też celu notariusz będzie żądał przedstawienia mu porządku obrad, treści projektów uchwał, a podczas głosowania będzie nadzorował sprawdzenie tożsamości i wynik głosowania. Okoliczności dokonania tych czynności w przebiegu zebrania pozwanej Wspólnoty z dnia 20 kwietnia 2017 roku nie były przedmiotem sporu.

Istotnie jednak właściciele lokali mogą również odwołać zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną dotychczas powierzano i wybrać zarząd w myśl art. 20 u.w.l. Zmiana zarządu wybranego następuje również na podstawie uchwały z tym, że dla jej ważności obecność notariusza nie jest już potrzebna. Popierając orzecznictwo przywoływane przez pozwaną Wspólnotę należy podnieść dodatkowo, że konsekwencją podjęcia uchwały o zmianie musi być jedynie wypowiedzenie umowy dotychczasowemu zarządcy, zaś obecność notariusza w tym przypadku nie jest konieczna gdyż notariusz powinien protokołować uchwałę gdy zmienia się sposób zarządu nieruchomością wspólną, ale taki wymóg nie obowiązuje gdy zmianie ulega osoba zarządcy gdyż zmianę sposobu zarządu wpisuje się do księgi wieczystej.

Słusznie zatem kwestionowała strona pozwana zarzuty powoda związane z nieprawidłowościami proceduralnymi w zakresie podjęcia uchwał nr 5, 5a do 5e i 6 związanych z brakiem protokołu sporządzanego przez notariusza wskazując, iż obowiązujące przepisy prawa nie nakazują obecności notariusza protokołującego przebieg głosowania na zebraniu Wspólnoty przy podejmowaniu uchwał w sprawie powołania jej zarządu i odwołania zarządcy.

Jako bezpodstawne w świetle zgromadzonego materiału dowodowego należy uznać również zarzuty powoda co do sposobu głosowania nad przyjętymi uchwałami. Nie dowiedziono aby jedynym sposobem głosowania nad skarżonymi uchwałami było podniesienie ręki i „optyczne” zliczanie oddanych głosów. Należy mieć bowiem na uwadze, że zgodnie

z przepisem art. 23 u.w.l. uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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 (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podjęcie uchwały następuje wraz z uzyskaniem wymaganej większości głosów. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest natomiast przykładem uchwały nieistniejącej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05).

Okoliczności w jakich odbywało się głosowanie nad poszczególnymi punktami realizowanego porządku obrad zostały przeanalizowane w oparciu o zeznania świadków, które zestawiono z przedłożonymi do akt sprawy kartami do głosowania. Wbrew twierdzeniom powoda procedura głosowania nie była sprzeczna z przepisami ustawy. Głosowanie nad wszystkimi uchwałami odbyło się przy udziale obecnych na zebraniu 66 osób co stanowiło 57,6413% głosów. Kворum zostało ustalone jeszcze podczas obecności notariusza. Głosowanie poprzez podniesienie ręki nie zyskało żadnego znaczenia merytorycznego. Ważnie oddawany głos był zapisany przez każdego z uczestników na karcie do głosowania, którą zwracano na końcu zebrania, aby umożliwić ocenę pod kątem prawidłowości wypełnienia i podliczenia udziału. Nie ogłaszano jednak wyników głosowania po każdej ze skarżonych uchwał i nie przesądzano kwestii ich przyjęcia. Nie ma również dowodów na to, że Przewodniczący zebrania wydawał uczestnikom zebrania określone dyspozycje co do oddawania głosów „za” lub „przeciw” uchwale. Twierdzenia w tym zakresie pozostają gołosłowne. Fakt występowania nieprawidłowości w postaci omyłkowych wpisów na kartach do głosowania przygotowanych przez Zarządcę Wspólnoty M. S. (1) został potwierdzony zarówno w zeznaniach świadków, jak i w protokole notariusza. Przyjęte rozwiązanie obejmujące przekreślenie i parafę głosującego, zatwierdzone podpisem Przewodniczącego zebrania dotyczyło w istocie osób wskazywanych przez powoda tj. J. S., C. K., P. Z. i B. H.. Nie było jednak żadnych podstaw do ustalenia, iż karty przedstawione przez pozwaną, a udokumentowane przez powoda są to różne karty do głosowania. Jak słusznie podnosiła strona pozwana samo proste porównanie kwestionowanych zdjęć dowodziło, że są to te same karty, a jedynie zdjęcia ich zostały wykonane przez M. S. (2) w różnym czasie tego zebrania. Wątpliwości zgłoszone co do innych nieprawidłowości ujawnionych w toku zebrania wobec S. H. i U. J. zostały w ocenie Sądu przekonująco wyjaśnione z składanych przez świadków zeznaniach. Sąd uznał zatem, iż wskazane przez powodów naruszenia proceduralne nie zaistniały i nie stanowią podstawy do uchylecia skarżonych uchwał.

W tym miejscu, nawiązując do zgłoszonych przez stronę żądań alternatywnych, należy zaznaczyć, iż roszczenie o ustalenie nieważności uchwał, oparte o treść przepisu art. 189 k.p.c. nie wprowadza żadnych ograniczeń czasowych, zaś powództwo oparte o treść tego przepisu jest odrębne od powództwa określonego w art. 25 u.w.l. Żądając ustalenia nieważności uchwał powód powinien jednak dodatkowo wykazać interes prawny w ustaleniu. Przepis art. 189 k.p.c. stanowi, że powód może żądać ustalenia prawa lub stosunku prawnego tylko wówczas, gdy ma w tym interes prawny. Powód natomiast nie wykazał interesu prawnego w ustaleniu, że nieważność zaskarżonych przez niego uchwał z dnia 20 kwietnia 2017 roku rozwiąże niepewność prawa czy stosunku prawnego i zapobiegnie sporom stron na przyszłość. Zdaniem powoda o nieważności tych uchwał miał świadczyć zarzut niewłaściwego głosowania, który jednak nawet gdyby okazał się zasadny, nie mógł doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały. Mógł jedynie skutkować stwierdzeniem, że uchwała nie została podjęta. Jeśli jednak co bezsporne na zebraniu funkcjonowały karty do głosowania na których głosujący rzeczywiście składali swoje podpisy w odpowiednich rubrykach, to niezrozumiałym dla Sądu pozostaje stanowisko powoda zgodnie z którym ustalenie liczby głosujących i większości głosów oddanych za uchwałą odbywało się przez zliczanie podniesionych rąk. Nie było także podstaw do kwestionowania możliwości wprowadzenia do porządku obrad uchwał, których celem było wybranie poszczególnych członków zarządu. W świetle bowiem aktualnego orzecznictwa sądowego przyjmuje się, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 7 lutego 2013r., I ACa 1203/ 12, LEX nr 1280872).

Powód również nie wykazał, aby zmiana porządku zebrania poprzez wprowadzenie do głosowania uchwał nr 5a, 5b, 5c, 5d i 5e miała jakikolwiek wpływ na jego interesy co uznać należało za niezbędne. To, że obecnie kwestionuje ich

treść i nie zgadza się z ich postanowieniami, nie jest w ocenie Sądu jeszcze dowodem na to, że wskazane uchwały są wadliwe. Ponadto nie należy pomijać, iż przygotowane przez Zarządcę pozwanej Wspólnoty karty do głosowania obejmowały rubryki dla uchwał o numerach od 5a do 5g. Ilość podejmowanych uchwał dla powoda nie była zatem zaskoczeniem. Nie sposób pominąć przy rozważaniach również faktu, iż błędy i nieprawidłowości w przygotowanych kartach do głosowania, ujawnione podczas zebrania z dnia 20 kwietnia 2017 roku nie mogą obciążać strony pozwanej, a Zarządcę Wspólnoty odpowiedzialnego za przygotowanie tego zebrania.

Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały. Najczęściej wskazywanym w doktrynie i orzecznictwie przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, LEX nr 424423). Powód powoływał się na te okoliczności również w niniejszej sprawie, ale nie zdołał ich udowodnić. Jeśli większość i wymagane kworum wobec niezaprzeczonych przez powoda okoliczności były zdolne do podjęcia uchwał objętych porządkiem obrad od 1 do 7, to w ocenie Sądu mogły skutecznie podejmować również dalsze uchwały. Żadne z dowodów przeprowadzonych w sprawie nie potwierdzały okoliczności, iż którykolwiek z obecnych na zebraniu 66 członków Wspólnoty reprezentujących według protokołu sporządzanego przez notariusza 57,6413% udziałów opuścił zebranie i nie brał udziału w kolejnych głosowaniach. Okoliczności powyższych nie dowodzi także zestawienie głosów oddanych na kartach do głosowania z wysokością udziałów poszczególnych osób w nieruchomości wspólnej.

Z tych wszystkich względów powództwo główne jak i żądania alternatywne podlegają oddaleniu w całości jako nieudowodnione.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1800 z późn. zm.).

Z podanych wyżej względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.