

Sygn. akt XV C 535/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: stażysta Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2017r. w Gdańsku

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 czerwca 2016r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. domagał się uchylenia czterech uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul (...) w S. podjętych na zebraniu w dniu 17 maja 2016r. :

-nr (...)w sprawie zmiany dotychczasowego sposobu zarządu nieruchomości wspólną zaprotokołowanej przez notariusza W. C. w formie aktu notarialnego, rep. A nr(...);

- nr (...)w sprawie w sprawie wyboru nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie : A. S. (1), P. J. , R. H.;

- nr (...)w sprawie upoważnienia nowego zarządu Wspólnoty do zawarcia z nowym zarządcą umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną;

-nr (...)w sprawie upoważnienia nowego zarządu Wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa nowemu zarządcy nieruchomości wspólnej do działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej

oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Uzasadniając swój pozew powód wskazał, iż jest właścicielem 21 lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym położonym w S. przy ul. (...), na działce gruntu (...) (KW w Sądzie Rejonowym w Kartuzach nr (...)). W budynku znajduje się 38 lokali mieszkalnych, a powodowa spółka posiada 57,54% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony powodowi w umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży przez każdego nabywcę lokalu. Od chwili uchwalenia statutu w dniu 27.12.2004r. organami pozwanej jest zgromadzenie członków Wspólnoty oraz zarząd składający się z 3 osób- członków Wspólnoty. Do kompetencji zarządu Wspólnoty zastrzeżono prawo do zwołania Zgromadzenia członków na żądanie 1/10 członków Wspólnoty. Zgodnie z

art. 23 Statutu o czasie miejscu i porządku obrad Zgromadzenia zawiadamia się członków wspólnoty co najmniej 14 dni przed terminem Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej budynku Wspólnoty.

W dniu 22 marca 2016r. odbyło się roczne zebranie sprawozdawczo – finansowe, podczas którego podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zmiany składu trzy osobowego zarządu, w wyniku, której w miejsce J. K. (1) wybrana została A. S. (1). Po czym nowo wybrany członek zarządu bez porozumienia z dwoma pozostałymi członkami zarządu jednoosobowo podjęła decyzję o zwołaniu nadzwyczajnego zebrania wspólnoty w jej mieszkaniu w dniu 17 maja 2016r., o czym powód dowiedział się poprzez pisemne zawiadomienie na siedem dni przed jego terminem, co jest w ocenie powoda niezgodne z uchwalonym w dniu 27 grudnia 2004r. statutem Wspólnoty, który przewidywał zawiadamianie o zebraniu, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej. Ponadto powód wskazał, iż przewodniczący zarządu S. K. (1) i jego syn – członek wspólnoty – S. K. (2) nie zostali zawiadomieni o zebraniu. Dalej powód podniósł, że w nielegalnie zwołanym zebraniu w dniu 17 maja 2016r. uczestniczyło tylko 11 właścicieli mieszkań reprezentujących w sumie 28,44% udziałów w nieruchomości wspólnej, którzy korzystając z dobrodziejstwa art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, niezgodnie z przepisami prawa i umów właścicieli /statutem/ podjęli osiem uchwał, które naruszają nie tylko zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ale i w istotny sposób wpływają na wzajemne prawa i obowiązki właścicieli (art. 18 ust. 2a ustawy). Niezawiadomienie wielu członków Wspólnoty o terminie i porządku obrad miało istotny wpływ na treść zaskarżonych uchwał, gdyż zdecydowana większość członków nie jest zainteresowana zmianą sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i jej dalszego zarządzania przez nowych administratorów z G. – spółkę jawną (...). Jednocześnie powód wskazał, że od dłuższego czasu nosił się z zamiarem rezygnacji z prowadzenia mało rentownych usług administrowania nieruchomością wspólną, ale nie jest mu obojętne jako większościowemu właścicielowi (57,54% udziałów), kiedy i komu zostanie powierzone administrowanie w tej Wspólnocie.

Ponadto powód wniósł o udzieleni zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał wskazując, że jego wniosek jest uzasadniony nie tylko faktem nielegalnego (w jego ocenie) zwołania zebrania przez jedną nieuprawnioną osobę bez zawiadomienia wszystkich członków wspólnoty reprezentujących ponad 70% udziałów w nieruchomości wspólnej, ale także powstaniem swoistej „dwuwładzy” administracyjnej we Wspólnocie oraz anarchii w rozliczeniach finansowych członków Wspólnoty zdeorientowanych, co do właściwości adresata wnoszących przez nich opłat eksploatacyjnych. A ponadto wskazał powód, iż udzielenie zabezpieczenia jest konieczne z uwagi na skierowane w stosunku do powoda żądanie nowego administratora o wydanie dokumentacji finansowej pozwanej Wspólnoty, co w ocenie powoda nie znajduje podstaw prawnych.

Wniosek powoda o udzieleni zabezpieczenia został oddalony postanowieniem z dnia 22 lipca 2016r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 sierpnia 2016r. (k. 77 i nast.) pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zaprzeczyła, aby przy podejmowaniu uchwał doszło od uchybień formalnych, które skutkowałyby koniecznością ich uchylenia. Podniosła, że zaskarżone uchwały były podejmowane na zebraniu w dniu 17 maja 2016r. a głosowano według zasady 1 właściciel=1 głos na podstawie art. 23 ust.2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U z 2015r. poz. 1892 ze zm.) Bezspornym jest, że powód jest właścicielem 21 lokali mieszkalnych we Wspólnocie zaś liczba wyodrębnionych lokali wynosi 17. Na zebraniu obecnych było 11 właścicieli, którzy reprezentowali 28,44% udziałów w nieruchomości wspólnej i wszyscy jednogłośnie zagłosowali za przyjęciem zaskarżonych uchwał. Zatem za przyjęciem zaskarżonych uchwał opowiedziało się 11 z 18 właścicieli lokali. Ponadto zdaniem pozwanej nie zaistniała żadna z przesłanek wymienionych w art. 25 ustawy o własności lokali, który wymaga, by zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszały interes właściciela lokalu.

Wbrew twierdzeniom powoda, że decyzję o zwołaniu zebrania w dniu 17 maja 2016r. podjęła jednoosobowo A. S. (1), pozwany wskazał, że postanowienie o zwołaniu kolejnego zebrania właścicieli w połowie maja 2016r. podjęto

na poprzedzającym zebraniu właścicieli w dniu 22 marca 2016r. ponadto zawiadomienie o zwołaniu zebrania jest oświadczeniem wiedzy nie zaś woli członków zarządu . Pozwany powołał się na stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 8 czerwca 2010r. w sprawie I ACa 116/2010 „ skuteczne jest zebranie wspólnoty mieszkaniowej, zwołane przez jednego członka wieloosobowego zarządu, jeżeli uchybienie to nie miało wpływu na treść podjętych uchwał”

Dalej pozwana zaprzeczyła , by we Wspólnocie obowiązywał statut z 2004roku zaś właściciele zostali zawiadomienia z zachowaniem ustawowego terminu przewidzianego w art. 32 ustawy o własności lokali o terminie i porządku obrad zebrania w dniu 17 maja 2016r.

Pozwana zaprzeczyła, by 2 właściciele lokali nie zostało zawiadomionych o terminie zebrania i wskazała , że nie zawiadomienie właściciela lokalu o terminie zebrania członków wspólnoty może jedynie w wyjątkowych przypadkach doprowadzić do uchylenia uchwały właścicieli lokali podjętej na zebraniu. Uzależnione jest to od wykazania przez skarżącego, że uchybienie to mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały.

Ponadto wskazał, że przedmiotowe uchwały w sprawie zmiany zarządu i powołania nowego administratora zostały podjęte większością głosów właścicieli a powód nie wykazał ,że to narusza jego interes. Gdyby na zebraniu pojawili się wszyscy właściciele w liczbie 18 to również zaskarżone uchwały zostałyby podjęte, mimo 7 głosów przeciwnych. Zdaniem pozwanej Wspólnoty powód nie przedstawił żadnych argumentów przemawiających za tym , by treść uchwał naruszała w jakikolwiek sposób zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właścicieli lokali.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem 21 wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. i posiada większość 57,54% udziałów w nieruchomości wspólnej. W dacie podejmowania zaskarżonych uchwał oprócz powoda było 17 właścicieli lokali mieszkalnych – osób fizycznych, których wymienia lista obecności na tym zebraniu k. 89. Łącznie we wspólnocie znajduje się 38 lokali mieszkalnych. Zarząd wspólną nieruchomością powierzony został powodowej Spółce (...) w umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży przez każdego nabywcę na podstawie art. 18 .ust1 ustawy o własności lokalu. Pierwotnie właścicielem budynku mieszkalno – biurowego była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...), która przekształciła się w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...). To powodowa spółka sprzedała część lokali w budynku dla osób fizycznych i przez cały od sprzedaży pierwszego lokalu pozostawała zarządem Wspólnoty.

(okoliczność bezsporna)

Na zebraniu Wspólnoty zwołanym na dzień 27 grudnia 2004r. , nazywanym przez powoda zebraniem założycielskim , uczestniczyło 9 z 14 właścicieli lokali wymienionych na liście obecności k.197 akt. Z ramienia spółki (...), która miała wówczas 65,39% udziałów w nieruchomości wspólnej , na zebraniu byli obecni jej pracownicy , w tym S. P. i prokurent K. L. A. S. (1) nie była obecna na tym zebraniu. Na zebraniu tym zatwierdzono stosownymi uchwałami: statut Wspólnoty Mieszkaniowej , Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej, Regulamin Porządku Domowego oraz wybrano 3-osobowy zarząd w osobach: S. P. (pracownik R.) oraz S. K. (1) i S. R. (właściciele lokali) Treść przyjętego statutu i Regulaminów przygotował prawnik – radca prawny ze spółki (...). Kolejne zebrania 3 - osobowego zarządu odbywały się w siedzibie (biurze) spółki (...), która jednocześnie sprawowała zarząd na podstawie art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali.

Dowód: dokumentacja przebiegu zebrania w dniu 27 grudnia 2004r. k. 193-197 pisemny protokół z zebrania z listą obecności , k. 198-200 uchwały nr (...) i (...) ,kopia Statutu k. 201-204, kopia Regulaminu k 205-20; **zeznania świadków** na rozprawie w dniu 18 maja 2017r. k. 213-222 K. L. czas od 00:08:05 do 00:59:50, S. P. czas od 00:59:55 do 01:14:00, S. K. (1) czas od 01:14:12 do 01:34:40

Do dnia 22 marca 2016r. kiedy to zostało zwołane i odbyło się zwyczajowe doroczne zebranie sprawozdawcze Wspólnoty, członkami zarządu składającego się z osób fizycznych byli S. K. (1) (właściciel), J. K. (1) (właściciel lokalu) i S. P. (pracownik powodowej spółki (...)) Na zebranie to został zaproszony przez spółkę (...) świadek J. K. (3) z firmy (...) spółka jawna A. i J. K. (3), w celu ewentualnego przejścia administrowania nieruchomością wspólną. Przebieg zebrania w dniu 22 marca 2016r. został przedstawiony w Protokole z Walnego Zebrania Sprawozdawczego podpisanego przez prokurenta R. K. L. K. 171. Z protokołu zebrania wynika, że to świadek J. K. (3) poinformował obecnych na zebraniu właścicieli lokali, że mogą głosować według zasady 1 właściciel = 1 głos a nie stosunkiem udziałów w nieruchomości wspólnej. Obecni właściciele przegłosowali taki sposób głosowania nad uchwałami nr (...) – kopie uchwał k. 167-170 Głosami obecnych właścicieli nie została przyjęta uchwała nr (...)z dnia 22 marca 2016r. o wyrażeniu zgody na dokonanie przez zarząd czynności wyboru nowego zarządcy (administratora) oraz zawarcia z nim umowy(kopia uchwały k.169) Na zebraniu tym właściciele dowiedzieli się od J. K. (3), jak jest procedura zmiany zarządu ustanowionego zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali i wpisanego do księgi wieczystej, że potrzebne jest zaprotokołowanie uchwały przez notariusza. Ponieważ obecni na zebraniu w dniu 22 marca 2016r. przedstawiciele spółki (...) nie wyrazili zgody na udostępnienie biura spółki na zwołanie kolejnego zebrania właścicieli z udziałem notariusza – A. S. (1) wybrana do zarządu zaproponowała, że kolejne Walne Zgromadzenie właścicieli zostanie zwołane w połowie maja w jej mieszkaniu.

Dowód:

-zeznania członka zarządu pozwanej A. S. (1) na rozprawie w dniu 18 maja 2017r., k.220-221 czas od 01:37:36 do 02:01:48, zeznania świadka J. K. (3) na rozprawie w dniu 16 lutego 2017r. k. 140-143 czas od 00:11:04 do 00:54:40 :
Protokół z dnia 22 .03.2016r. k. 171

W dniu 17 maja 2016r. odbyło się zebranie właścicieli zwołane jednoosobowo przez członka 3 osobowego zarządu A. S. (1) w jej mieszkaniu, zawiadomienia o terminie zebrania i porządku obrad A. S. (1) podpisała i osobiście roznosiła po mieszkaniach właścicieli na 7 dni przed terminem zebrania, zawiadomienie do spółki (...) zawiózł świadek J. K., który otrzymał potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia w dniu 10 maja 2016r. (kopia zawiadomienia k. 87 akt) Zawiadomienia nie odebrał S. K. (1) członek zarządu, który nie otworzył drzwi, natomiast odebrał jego syn S. K. (4), który nie stawiał się na w/w zebraniu. Na zebraniu nie stawiał się nikt z pracowników czy osób uprawnionych do reprezentowania spółki (...) zawiadomionej w dniu 10 maja 2017r. nie stawiała się też część właścicieli trwale nieobecnych w miejscu zamieszkania – stawiło się 11 z 18 właścicieli lokali, którzy postanowili głosować według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W zebraniu w dniu 17 maja 2016r. wziął udział świadek J. K. (3), który przygotował projekty uchwał oraz notariusz W. C., który zaprotokołował w formie aktu notarialnego uchwałę nr (...)o zmianie sposobu zarządu powierzonego spółce (...) na podstawie art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali (dowód kopia aktu notarialnego k. 9- 11)

Na zebraniu w dniu 17 maja 2016r. zostały podjęte uchwały, za którymi głosowali wszyscy obecni właściciele w liczbie 11 osób:

- nr (...)z dnia 17 maja 2016r. w sprawie zmiany dotychczasowego sposobu zarządu nieruchomością wspólną zaprotokołowanej przez notariusza W. C. w formie aktu notarialnego, Rep. A numer (...) z dnia 17 maja 2016r.,

- nr (...)z dnia 17 maja 2016r. w sprawie wyboru nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: A. S. (1), P. J. i R. H.,

- nr (...)z dnia 17 maja 2016r. w sprawie upoważnienia nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia z nowym zarządcą umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną,

- nr (...)z dnia 17 maja 2016r. w sprawie upoważnienia nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do udzielenia pełnomocnictwa nowemu zarządcy nieruchomości wspólnej do działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej

Dowód:

- kopie uchwał nr (...)z dnia 17 maja 2016r.wraz z listą obecności i listami do głosownia k. 87-99 oraz 174-186
- zeznania A. S. (1) i J. K. (3) j.w.

W dniu 16 września 2016r. została przekazana protokolarnie przez powoda na rzecz nowego administratora J. K. (3) cała dokumentacja związana z obsługą administracyjno- księgową pozwanej Wspólnoty i obecnie nowy administrator zarządza nieruchomością wspólną (bezsporne)

Dowód:

- pismo pozwanej z dnia 27.09.2016r., k.106

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wnioskując przede wszystkim w oparciu o dokumenty prywatne, zeznania przedstawiciela Pozwanej Wspólnoty oraz świadków zawnioskowanych w przeważającej liczbie przez stronę powodową .

W toku postępowania przesłuchana została przedstawicielka zarządu pozwanej A. S. (1) i w charakterze świadka zeznania złożył prokurent powodowej spółki (...). Sąd złożonym przez nich zeznaniom dał wiarę, nie znajdując podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości, z tym że kwestia uchwalenia statutu w pozwanej wspólnocie została wykazana przez powoda stosownymi dokumentami prywatnymi dokumentującymi zebranie właścicieli i podjęte uchwały w dniu 27 grudnia 2004r.Na zebraniu tym , co wynika z listy obecności , A. S. (1) nie była obecna i mogła nie posiadać wiedzy o przyjętych uchwałach tego dnia. Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, uznając je za spójne, logiczne i konsekwentne. W charakterze świadka przesłuchany został pracownik powoda S. P. – członek zarządu wspólnoty od 2004r. . Na podstawie złożonych przez niego zeznań Sąd nie dokonał jednak żadnych ustaleń faktycznych, pomijając je, ponieważ podawane przez niego informacje nie dotyczyły ważności podjętych przez pozwaną uchwał a jedynie kwestii doręczenia lub nie zawiadomienia i porządku obrad o zebraniu właścicieli zwołanym przez A. S. (1) w dniu 17 maja 2016r. Nie sposób też odmówić waloru wiarygodności świadkowi J. K. (3), który trafił na zebranie właścicieli w dniu 22 marca 2016r. na zaproszenie powodowej spółki ,która szukała na swoje miejsce nowego zarządcy (administratora) dla Wspólnoty. Świadek ten po raz pierwszy od powstania Wspólnoty poinformował prywatnych właścicieli lokali o przepisach ustawy z 1994r. o własności lokali umożliwiających głosowanie w inny sposób niż większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Świadek ten był też wspólnie z A. S. (1) inicjatorem zebrania zwołanego na dzień 17 maja 2016r. , przygotował projekty uchwał i przyprowadził notariusza w celu zmiany sposobu zarządu funkcjonującego dotąd we wspólnocie zgodnie z art. 18 ust2a ustawy o własności lokali.

Walor wiarygodności Sąd przyznał również dokumentom prywatnym, które ocenił na podstawie art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości, czy autentyczności.

Przedmiotem sporu była ważność czterech zaskarżonych uchwał, w szczególności sposób zwołania zebrania właścicieli w dniu 17 maja 2016r. przez 1 członka zarządu A. S. (1) , braku zawiadomienia o terminie zebrania i porządku obrad wszystkich właścicieli na 14 dni przed zebraniem zgodnie z przepisami Statutu z 2004r. oraz naruszenie przez pozwaną wspólnotę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również naruszenie interesów wspólnoty przez podjęcie uchwał o zmianie sposobu zarządu ustanowionego na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali – na nielegalnie zwołanym zebraniu przez 11 właścicieli reprezentujących zaledwie 28,44% udziałów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903) 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. Zgodnie z treścią 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. Z ust. 2 wynika zaś, że 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. Z ust. 2a wynika natomiast, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powód w pozwie przyznał, że jest właścicielem 21 lokali mieszkalnych i posiada 57,54% udziałów w nieruchomości wspólnej, a w zebraniu w dniu 17 maja 2016r. uczestniczyli właściciele 11 lokali, którzy reprezentowali 28,44% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wszyscy zgromadzeni na zebraniu jednogłośnie opowiedzieli się za przyjęciem zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos. Przepis art. 23 ust. 2a wymaga dla ważności przyjętego rozwiązania zgody właścicieli lokali posiadających, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, a obecni na zebraniu właściciele posiadali 1/8 udziałów w nieruchomości wspólnej, a więc wymóg został spełniony i zachowany. Ponadto wszyscy obecni na zebraniu głosowali za przyjęciem zaskarżonych przez powoda uchwał (k. 9-13). Na gruncie niniejszej sprawy nie zostały wykazane jakiegokolwiek przesłanki uzasadniające uchylenie zaskarżonych uchwał. Zdaniem Sądu przedmiotowe uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, przez uprawniony podmiot oraz większością głosów, zgodnie z wymogami określonymi przez ustawodawcę, gdyż głosy oddano według zasady 1 właściciel= 1 głos . Przy czym zarzuty zgłaszane przez powoda, kwestionujące prawidłowość przeprowadzonego głosowania, zostały obalone przez pozwaną, zaś prawidłowość podjęcia zaskarżonych została wykazana na podstawie przedłożonych dokumentów, w postaci uchwał oraz listy podpisów właścicieli, głosujących za uchwałami jednomyślnie przez 11 obecnych właścicieli . Nawet, gdyby uznać, że zarzut dotyczący niezawiadomienia o terminie zebrania S. K. (1) i kilku innych właścicieli był uzasadniony, to nie zmieniłby to wyniku głosowania. Brak obecności powoda i nie oddanie przez niego głosu, traktowane jest natomiast w taki sposób, jak gdyby głosował przeciwko, przy czym również w tym przypadku wciąż oddana jest większość (ponad 50 %) głosów właścicieli liczona według liczby właścicieli (11 osób z 18) , co w konsekwencji przesądza o ważności uchwał. Ponadto w niniejszej sprawie zachodziła konieczność ustalenia, czy powód został poinformowany o terminie zebrania we właściwym czasie , według niego powinno to być wyprzedzenie 14 dniowe zgodnie z przepisami Statutu, natomiast bezspornym jest ,że zawiadomiono powodową spółkę w dniu 10 maja 2016r. (k.87)

W kwestii zwołania zebrania przez jednego tylko z członków wieloosobowego zarządu, Sąd podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2010r., I ACa 116/10, iż ustawa o własności lokali jest w tej kwestii dość lakoniczna. Przepis art. 21 wskazuje jedynie na uprawnienia zarządu do kierowania sprawami wspólnoty oraz reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach z właścicielami, z zastrzeżeniem składania oświadczeń woli, przez co najmniej dwóch członków zarządu wieloosobowego. Warto zauważyć, że na tle rozwiązań dotyczących spółek handlowych, w doktrynie wyrażano różne poglądy. Jedni postulowali konieczność podjęcia uchwały przez wszystkich członków zarządu, inni uznawali potrzebę stosowania tu zasad właściwych reprezentowaniu spółki, wreszcie kolejna grupa przedstawicieli nauki przyznawała prawo zwołania zgromadzenia wspólników każdemu z członków zarządu, a dopiero w razie sprzeciwu jednego z nich - uchwały zarządu. Do tego ostatecznego stanowiska przychylił się ostatecznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 851/97, Lex nr 50749). W judykaturze Sądu Najwyższego w przypadku zwoływania zebrań wspólnoty utrwalone jest stanowisko, które opowiada się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Uważa się, że uchybienia, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą stanowić podstawę do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132 czy z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007/4/173). Przy ogólności

zapisów ustawowych niejednokrotnie podkreślano, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Dla oceny rozpatrywanego przypadku nie bez znaczenia jest fakt powiadomienia powoda o zebraniu na tydzień przed wyznaczoną jego datą (a więc w sposób zgodny ze wskazanym w przepisie art.32 ustawy o własności lokali), a także powiadomienia innych właścicieli osobiście przez członka zarządu A. S. (1). Nawet, jeśli nie w stosunku do wszystkich członków wspólnoty zachowano wymogi z art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali i nie zostali powiadomieni, na co wskazał świadek S. K. (1) (ale już jego syn S. K. (2) był zawiadomiony) to w zebraniu wzięła udział większość pozwalająca na podjęcie kwestionowanych uchwał. Zdaniem Sądu powód nie przedłożył takiego materiału dowodowego, który wykazałby, że gdyby przedstawiciel powoda i świadek S. K. (1) byli obecni na zebraniu i głosowaliby przeciwko uchwałom – wynik głosowania byłby inny.

W tym kontekście Sąd ocenił, iż aktualnie podjęte przez pozwaną uchwały w żaden sposób nie zagrażają interesowi powoda jako właściciela lokali, ponieważ fatycznie podjęte przez niego działania od zebrania w dniu 22 marca 2016r. zmierzały do powierzenia obowiązków zarządcy innemu podmiotowi i tak też się stało. Zaskarżone uchwały zostały już przez pozwaną wykonane, na co wskazuje zwrócenie się nowego administratora ustanowionego przez Wspólnotę Mieszkaniową do powoda o wydanie mu dokumentacji finansowo-księgowej Wspólnoty i jej protokolarne przekazanie we wrześniu 2016r. (pismo powoda k.106)

W toku postępowania przedstawiciel pozwanej A. S. (1) przyznała, że nie zachowała 14 dniowego terminu do zawiadomienia właścicieli i powoda o terminie zebrania i porządku obrad, ponieważ nie miała wiedzy o obowiązywaniu we Wspólnocie Statutu. Słuchani w sprawie świadkowie powołani przez stronę powodową K. L. , S. P. i S. K. (1) faktycznie potwierdzili, że od 2004 roku, kiedy zawiązano Wspólnotę, wszystkie zebrania odbywały się w biurach spółki (...), wszystkim we Wspólnocie zajmowali się pracownicy tej spółki a wszystkie uchwały przegłosowywane były przez większościowego udziałowca – spółkę (...) wraz z członkiem zarządu S. K. (1). W tych okolicznościach wpływ indywidualnych właścicieli lokali na sprawy Wspólnoty był iluzoryczny, właściciele ci nie wiedzieli, że można głosować w inny sposób niż większością udziałów a zaprezentowany przez powoda Statut w ogóle o tej możliwości nie wspominał. W ocenie sądu zatem zarówno Statut jak i Regulamin Wspólnoty przygotowane przez powodową spółkę i uchwalone w 2004r. nie mogą obecnie podważać decyzji indywidualnych właścicieli, którzy dopiero w roku 2016 odzyskali wpływ na sprawy wspólnoty dzięki pomocy J. K. (3) i uchwał podjętych na zebraniu w dniu 17 maja 2016r. Nałożony statutem termin 14 dniowy mógł ulec zmianie, gdyż statut to tylko umowa właścicieli przyjęta w roku 2004 z inicjatywy powodowej spółki, a według ustawodawcy termin 7 dniowy jest wystarczający, szczególnie we Wspólnocie liczącej ogółem 18 właścicieli. Niniejsza okoliczność nie miała jednak większego znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ kierując się obowiązującym orzecznictwem Sąd uznał, że nawet brak powiadomienia członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 17 lutego 2012r., IACa 41/12, LEX nr 1129359). Zawiadomienie powoda o terminie i jego obecność na zgromadzeniu nie miałyby żadnego wpływu na treść uchwały, ponieważ nie budzi wątpliwości, że powód głosowałby przeciw, natomiast jak już wyżej wskazano, nie zmieniłoby to wyniku głosowania. W ocenie Sądu powód w żaden sposób nie wykazał, aby podjęte uchwały, przede wszystkim w zakresie w jakim dotyczyły wyboru nowego administratora naruszały zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością bądź też w inny sposób naruszały interesy powoda. Zdaniem Sądu pozwana wykazała, jakimi kryteriami kierowała się przy wyborze nowego administratora, przy czym twierdzenia strony powodowej, w zakresie w jakim odnosiły się do nieprawidłowego wyboru, nie są skuteczne, skoro to powód wynalazł firmę J. K. (3) do przejęcia administrowania. Zdaniem Sądu wystarczającym argumentem przy wyborze tego właśnie administratora było kierowanie się zawodowym charakterem jego działalności, wskazanie tej firmy innym właścicielom przez powoda oraz zaznajomienie indywidualnych właścicieli z korzystnymi dla nich przepisami obowiązującej ustawy o własności lokali - wprowadzenie głosowania 1 właściciel= 1 głos. Należy też mieć na uwadze aktualne orzecznictwo, z którego wynika, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenia ma tu treść woli wyrażonej przez

członków wspólnoty w podjętej uchwale , a nie kwestie proceduralne (vide wyrok Sadu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 marca 2016r. I ACa989/15 LEX nr 1016297)

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w wyroku na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu w zw. z § 8 pkt 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz.1800)w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu – mając na uwadze jednorodność zarzutów formalnych skierowanych przeciwko wszystkim uchwałom.