

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 lipca 2014 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. powódka I. B. wniosła o uchylenie, ewentualnie ustalenie nieistnienia, uchwały nr(...) podjętej przez pozwaną w dniu 23 czerwca 2014 r. w przedmiocie zmiany zasad głosowania oraz uchylenie, ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej w tej samej dacie w przedmiocie odwołania zarządu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych. Strona powodowa podniosła, iż zaskarżone uchwały, dotyczące zmiany zasad głosowania oraz odwołania dotychczasowego zarządu podjęte zostały na zebraniu, które odbyło się z naruszeniem przepisów prawa, podjęte uchwały są nieważne oraz naruszają zasady prawidłowego gospodarowania i interes Wspólnoty. /pозew – k. 3 – 13/.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanej, nawet jeśli miały miejsce nieprawidłowości w zwołaniu zgromadzenia wspólnoty, na którym podjęto zaskarżone uchwały, to nie mają one wpływu na ich ważność jako pozostające w zgodzie z przepisami prawa materialnego. /odpowiedź na pozew – k. 135 – 150/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w budynku posadowionym w Ł. przy ul. (...). Jest także członkiem Wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości. Nadto była członkiem Zarządu pozwanej. /okoliczności bezsporne/

Uchwałą z dnia 30 sierpnia 2012 roku podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. powołano w skład zarządu Wspólnoty od dnia 1 września 2012 r. M. P. (1). Od dnia 1 września 2012 roku w skład zarządu ww. Wspólnoty Mieszkaniowej wchodziły I. B. i M. P. (1). /Uchwała nr 9/2012 – k. 16/

W marcu 2014 r. odbyło się zebranie podsumowujące rok 2013 /zeznania świadka M. P. – protokół k. 288 odw., adnotacje 00:24:59/.

W omawianym okresie, jak i obecnie, **członkowie Wspólnoty byli skonfliktowani**, w ramach pozwanej funkcjonowały dwie grupy mieszkańców, pozostające w opozycji. /zeznania świadka A. N. – k. 287, adnotacje 00:07:52, zeznania świadka K. K. – k. protokół k. 290 odw., adnotacje 01:08:15/

Konflikt zapoczątkowała sprawa remontu kamienicy. Konieczny był remont dachu i nadproży piątego piętra. Kwestią sporną stało się zaciągnięcie kredytu na remont, zarząd nie chciał wyrazić zgody na kredyt. Część mieszkańców Wspólnoty była zainteresowana przeprowadzeniem poważniejszego remontu kamienicy i zaciągnięciem na ten cel kredytu. Kwestia remontu i źródeł jego finansowania dyskutowana była na zebraniu Wspólnoty w marcu 2014 r. Prowadząca zebranie administrator M. M. (1) przedstawiła planowany zakres remontu i uchwały, które miały zostać zrealizowane w 2014 r. Administrator zaproponowała zaciągnięcie kredytu na remont, zaproponowano kwotę 3.000.000 zł. Uchwalona została uchwała pozwalająca administratorce na zebranie ofert dotyczących ewentualnego kredytu. /zeznania świadka M. M. – k. 316, adnotacje 00:41:02, 00:52:15, zeznania powódki – k. 383 odw., adnotacje 00:36:16, 01:27:45, zeznania w imieniu pozwanej A. K. (1) – k. 416, adnotacje 00:31:06/.

Nadto części mieszkańców kamienicy nie podobało się, że do prac remontowych wybierana jest przez zarząd jedna zaprzyjaźniona firma (...), którego prace, zdaniem części lokatorów, nie przynosiły oczekiwanych efektów. Dla przykładu, mimo kilkunastu remontów dachu, cały czas zdarzały się liczne przypadki zalewania mieszkań i klatek. Zarzucano też, że nie do wszystkich inwestycji sporządzana była dokumentacja odbioru oraz istnienie licznych

nieścisłości w dokumentacji finansowej. /zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416, k. 417, adnotacje 00:42:05, 00:55:37, 01:43:30/

Kwestią budzącą kontrowersje w ramach wspólnoty był też konflikt administratorki z zarządem. Współpraca M. M. z zarządem nie układała się dobrze. Powódka miała zastrzeżenia pod adresem administratorki już na zebraniu w marcu 2014 r. choć nie informowała o nich członków Wspólnoty. Zarząd zarzucał administratorce podejmowanie pewnych działań bez konsultacji albo niestosowanie się do poleceń członków zarządu, przykładowo w kwestii planowanego remontu. Ostatecznie kontrowersje i sprzeciw części lokatorów wywołała decyzja zarządu o odwołaniu M. M. z funkcji administratora. /zeznania świadka M. P. – protokół k. 287 odw., adnotacje 00:16:35, zeznania świadka A. C. – k. 259, adnotacje 01:18:08, zeznania świadka M. M. – k. 316 odw., adnotacje 00:41:02, zeznania powódki – k. 383 odw., adnotacje 00:36:16, 01:22:02, /

Kolejną kwestią konfliktogenną w ramach Wspólnoty był problem odwołania gospodarza posesji A. A. (1), czemu sprzeciwiało się wielu starszych członków, dla których był on oparciem. Część lokatorów Wspólnoty miała zastrzeżenia odnośnie do wykonywania obowiązków przez gospodarza oraz sprzeciwiała się obowiązującym zasadom współpracy Wspólnoty z A. A., w szczególności opłacaniu wynajmowanego przez niego lokalu ze środków Wspólnoty. A. A. był zatrudniony przez Wspólnotę, mieszkał w kamienicy w lokalu wynajmowanym przez wspólnotę od Gminy Ł.. Czynniz był opłacany z opłat wspólnych. /zeznania świadka E. D. – protokół k. 256, adnotacje 00:12:03, 00:41:17, zeznania świadka A. C. – k. 259, adnotacje 01:18:08, zeznania świadka T. K. – protokół k. 260, adnotacje 01:50:28, zeznania świadka M. P. – protokół k. 289, adnotacje 00:42:53, zeznania świadka M. M. – k. 316 odw., adnotacje 00:52:15, 01:42:50, zeznania świadka P. K. – k. 328, adnotacje 00:10:28, zeznania świadka A. A. – k. 382 odw., adnotacje 00:06:37, 00:11:35, 00:14:22, 00:23:26, zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416, adnotacje 00:55:37, 01:43:30/

Kolejny zarząd rozwiązał umowę z A. A. i ignorował starania części członków zmierzających do przywrócenia dotychczasowego gospodarza. Ostatecznie został on przywrócony do pełnienia obowiązków, jednakże na zmienionych zasadach - został zatrudniony przez wynajętą przez Wspólnotę firmę zewnętrzną. /zeznania świadka E. D. – protokół k. 256, adnotacje 00:12:03, 00:41:17, zeznania świadka A. C. – k. 259, adnotacje 01:18:08, zeznania świadka T. K. – protokół k. 260, adnotacje 01:50:28, zeznania świadka M. P. – protokół k. 289, adnotacje 00:42:53, zeznania świadka M. M. – k. 316 odw., adnotacje 00:52:15, 01:42:50, zeznania świadka P. K. – k. 328, adnotacje 00:10:28, zeznania świadka A. A. – k. 382 odw., adnotacje 00:06:37, 00:11:35, 00:14:22, 00:23:26, zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416, adnotacje 00:55:37, 01:43:30/

W dniu 19 maja 2014 roku Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjął uchwałę o odwołaniu M. M. (1) z funkcji administratora Wspólnoty i upoważnieniu Zarządu do rozwiązania umowy o administrowanie z ww. zgodnie z zawartym w niej okresem i pozostałymi warunkami wypowiedzenia. Uchwała została podjęta w trybie obiegowym. /Uchwała nr (...)z dnia 19.05.2014 roku – k. 18, zeznania powódki – k. 383 odw., adnotacje 00:46:00, k. 384 odw., adnotacje 01:40:45/

Pismami z dnia 21 maja 2014 roku jedna a lokatorek K. K. (2) oraz jej mąż, nie będący członkiem Wspólnoty, A. K. (1), wystosowali **wnioski do Zarządu pozwanej o zwołanie zgromadzenia właścicieli Wspólnoty** w związku z informacją o odwołaniu administratorki. We wniosku wskazano, iż administrator uzyskała na zebraniu rocznym absolutorium i ma poparcie członków Wspólnoty. Wnioskujący oczekiwali od Zarządu rzetelnego wyjaśnienia decyzji w tej sprawie. Ww. wniosek został skierowany do innych członków wspólnoty – H. K., T. i R. K., B. i C. J., A. K. (2), S. W. (1), P. G., M. M. (1), D. i W. R., którzy składając swój podpis przyłączyli się do żądania zwołania zebrania przez Zarząd. /pismo z dnia 21.05.2014 roku wraz z listą podpisów - 6 szt. – k. 26 - 37/

Pismem z dnia 26 maja 2014 roku A. i K. K. (2), powołując się na treść art. 31 b ustawy o własności lokali wystąpili z wnioskiem do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o zwołanie przez zarząd zgromadzenia właścicieli w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. Zgłoszony wniosek umotywowano chęcią zapoznania się z bieżącą sytuacją panującą we Wspólnocie /pismo A. i K. K. z 26.05.2014 r. – k. 38 - 40/

Następnego dnia po otrzymaniu powyższego pisma powódka udała się do biura, gdzie stwierdziła brak dokumentacji Wspólnoty. Okazało się, że dokumenty zabrała administrator do swojego mieszkania. Na prośby powódki o zwrot dokumentacji, administrator nie odpowiadała i ostatecznie dokumentów tych nie zwróciła ówczesnemu zarządowi. / zeznania powódki – k. 383 odw., adnotacje 00:46:00, 00:53:46, 01:40:45, 01:49:38, 01:55:53/

W związku z niezwróceniem dokumentów Wspólnoty przez M. M. powódka złożyła w dniu 30 czerwca 2014 r. zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej Ł. o możliwości popełnienia przez ww przestępstwa. /odpis zawiadomienia z dnia 30.06.2014 r. – k. 412 - 414/

W dniu 1 czerwca 2014 r. powódka wyjechała do B. w sprawach rodzinnych /zaginięła jej chora na Alzheimera matka/, wcześniej jednak ustaliła z M. P. (1) termin zebrania na dzień 1 lipca 2014 r. M. P. (1) miała zlecić rozesłanie zaproszeń na zebranie administratorce. / zeznania powódki – k. 383 odw., adnotacje 00:53:46/

Jednocześnie pismem z dnia 27 maja 2014 r., w odpowiedzi na wnioski członków o zwołanie zgromadzenia właścicieli, Zarząd Wspólnoty wystosował list otwarty do członków wstępnie wyjaśniając im kwestie związane z planowanymi remontami, wskazano że wszelka dokumentacja jest do wglądu u administratorce i zaproszono na zebranie, którego termin miał być podany w oficjalnym zaproszeniu na zebranie. /pismo z dnia 27.05.2014 roku – k. 41/

W tym samym dniu, tj. 27 maja 2014 r. Zarząd Wspólnoty rozwiązał umowę o administrowanie z M. M.. /pismo z dnia 27.05.2014 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 20, 21/

Pismem z dnia 4 czerwca 2014 roku, o tożsamej treści co pismo z dnia 26 maja 2014 roku, członkowie Wspólnoty ponownie zwrócili się do Zarządu o zwołanie zgromadzenia właścicieli. /wniosek z dnia 04.06.2014 r. – k. 42-43/

Wobec niezwołania zebrania właścicieli przez zarząd, **właściciele lokali samodzielnie zdecydowali o zwołaniu zebrania w dniu 23 czerwca 2014 r.** W dniu 12 czerwca 2014 r. zostały wysłane zawiadomienia o zebraniu. Na zebranie zaproszono wszystkich właścicieli. Zaproszenie otrzymali także członkowie zarządu: M. P. (1) i I. B.. Zawiadomienia zostały przesłane drogą elektroniczną na adres pocztowy podany przez właścicieli lokali w trakcie zebrania 23 marca 2014 r. Właściciele, którzy nie posiadają poczty elektronicznej, o zebraniu informował osobiście A. K. (1). O zebraniu poinformowana została również Gmina M. Ł.. /kopia uchwały nr (...) z listą do głosowania i podanymi adresami poczty mailowej – k. 164 - 166, kopia listy potwierdzającej dostarczenie informacji o zebraniu na dzień 23.06.2014 r. – k. 167, korespondencja mailowa – k. 168 – 175, zeznania świadka M. P. – protokół k. 288, adnotacje 00:24:59, zeznania świadka M. M. – k. 317, adnotacje 01:10:08/

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 roku zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwolnił ze skutkiem natychmiastowym administratora - M. M. (1), z wykonywania zlecenia tj. administrowania nieruchomością przy ul. (...) w Ł. oraz wypowiedział wszelkie udzielone jej pełnomocnictwa do prowadzenia spraw Wspólnoty. /pismo z dnia 16 czerwca 2014 roku wraz z potwierdzeniem nadania - k. 23, 24, korespondencja mailowa z dnia 16 czerwca 2014 roku – k. 25/

Po zwołaniu zebrania przez członków wspólnoty Zarząd zwrócił się do M. M., która była już w okresie wypowiedzenia umowy, o rozesłanie zaproszeń do członków Wspólnoty na zebranie planowane na dzień 1 lipca 2014 roku. M. M. odmówiła wykonania prośby o przygotowanie i doręczenie członkom Wspólnoty Mieszkaniowej zaproszeń na zebranie w dniu 1 lipca 2014 r., tłumacząc, że zostało już zaplanowane zebranie na 23 czerwca 2014 r. W tej sytuacji, w piśmie z dnia 18 czerwca 2014 r. Zarząd ponownie zaprosił członków Wspólnoty na zebranie tym razem podając już dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. M. P. (1) wysłała też zaproszenia drogą mailową. Pismem z dnia 25 czerwca 2014 roku członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni o zmianie miejsca zebrania organizowanego przez Zarząd. /pismo z dnia 18 czerwca 2014 roku – k. 45 - 46, lista potwierdzenia odbioru zaproszenia - k. 47, pismo z dnia 25 czerwca 2014 roku – k. 48, zeznania świadka M. M. – k. 317, adnotacje 01:10:08, zeznania powódki – k. 384, adnotacje 01:00:13, k. 385, adnotacje 01:52:14/

W dniu **23 czerwca 2014 roku odbyło się zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej** zwołane z inicjatywy 1/10 członków wspólnoty. Na zebraniu stawilo się 14 właścicieli lokali reprezentujących 24,9 % udziałów. Zarządu nikt się nie stawil, rozgoryczeni lekceważącym zachowaniem Zarządu obecni na zebraniu właściciele, wychodząc poza porządek obrad, podjęli decyzję o głosowaniu nad uchwałą o odwołaniu Zarządu. Na zebraniu obecna była administrator M. M., która przyniosła dokumentację Wspólnoty. /zeznania świadka M. M. – k. 317, adnotacje 01:10:08, zeznania świadka S. W. – k. 316, adnotacje 00:16:02, zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416, adnotacje 01:11:49/

W trakcie zebrania został złożony wniosek o zmianę zasad głosowania w trybie jeden udział jeden głos. Administrator wyjaśniła członkom, że aby uchwała była ważna, musi zostać podjęta w tym trybie. Na zebraniu zostały podjęte zaskarżone uchwały: uchwała nr (...) wniosek o zmianę zasad głosowania w trybie 1 udział jeden głos, uchwała nr 2 w sprawie odwołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

/protokół z dnia 23 czerwca 2014 roku z listą obecności – k. 49 - 51, k. 249 – 249 odw., uchwała nr 1 Wniosek o zmianę zasad głosowania – k. 52, k. 250, lista do wniosku o zmianę zasad głosowania – k. 53, k. 250 odw., uchwała nr (...) - k. 54, k. 252, lista głosowania nad uchwałą – k. 55, k. 252 odw., zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416 odw., adnotacje 01:11:49, zeznania M. M. – k. 417 odw., adnotacje 02:20:39 /

W przedmiocie uchwały nr 1 poszczególni członkowie głosowali następująco:

1/ R. i T. K. (2), 9 udziałów, których lokal jest objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak” w rubryce „Wstrzymuję się”,

2/ J. S., 22 udziały, „Tak”;

3/ K. K. (2), 30 udziałów, za którą działał mąż na mocy złożonego pełnomocnictwa, „Tak”;

4/ K. H., 4 udziały, podpisy jednocześnie w rubryce „Tak” i „Wstrzymuję się”;

5/ S. W. (1), 12 udziałów, „Tak”;

6/ A. F., 10 udziałów, „Tak”;

7/ A. K. (3), 30 udziałów, odmowa podpisania;

8/ S. K. i L., 22 udziały, lokal objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

9/ D. K., 8 udziałów, „Wstrzymuję się”;

10/ P. G., 22 udziały, „Tak”;

11/ M. M. (1), 8 udziałów, „Tak”;

12/ P. K. (2), 22 udziały, „Tak”;

13/ A., W. K., 16 udziałów, lokal objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

14/ K. L., 5 udziałów, lokal objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

15/ E. D. (2), 6 udziałów, „Tak”;

16/ J. B., podpis w rubryce „Wstrzymuję się”;

17/ B. L., 25 udziałów, „Tak”;

18/ B., C. J., 25/1000, podpis jednego z małżonków w rubryce „Wstrzymuję się”;

19/ D., W. R., 17 udziałów, lokal objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

20/ B. D., 24 udziały, „Tak”;

21/ K., E. W., 18 udziałów, lokal objęty wspólnością majątkową małżeńską, „Tak” podpis jednego z małżonków. /lista do wniosku o zmianę głosowania – k. 250 odw./

W przedmiocie uchwały nr 2 głosowano następująco:

1/ T. i R. K., 9 udziałów, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

2/ J. S., 22 udziały, „Tak”;

3/ K. K. (2), 30 udziałów, „Tak”;

4/ H. K., 4 udziały, „Wstrzymuję się”;

5/ S. W. (1), 12 udziałów, „Tak”;

6/ A. F., 10 udziałów, „Tak”;

7/ A. K. (2), 30 udziałów, odmowa podpisu;

8/ S. K., 22 udziały, „Tak”;

9/ D. K., 8 udziałów, „Wstrzymuję się”;

10/ P. G. , 22 udziały, „Tak”;

11/ M. M. (1), 8 udziałów, „Tak”;

12/ P. K. (2), 22 udziały, „Tak”;

13/ A., W. K., 16 udziałów, „Tak”, brak podpisu obojga małżonków,

14/ K. L., 5 udziałów, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

15/ E. D. (2), 6 udziałów, „Tak”;

16/ J. B., 17 udziałów, „Nie”;

17/ B. L., 25 udziałów, „Tak”;

18/ B., C. J., 25 udziałów, podpis jednego z małżonków w rubryce „Wstrzymuję się”;

19/ D., W. R., 17 udziałów, „Tak”, podpis jednego z małżonków;

20/ B. D., 24 udziały, podpis w rubryce „Tak/Nie” o treści: „Wstrzymuję się”;

21/ K., E. W., 18 udziałów, „Tak”, podpis jednego z małżonków.

/lista głosowania nad uchwałą nr 2 – k. 252 odw./

Zebraniu przewodniczył A. K. (1), nie będący właścicielem lokalu, a jedynie małżonkiem właścicielki lokalu K. K. (2). K. K. (2) nie brała aktywnego udziału w życiu Wspólnoty, wszystkie związane z tym obowiązki przekazała mężowi.

Małżonkowie ustalili, że sprawami mieszkaniowymi będzie zajmował się A. K. (1). Wszyscy we Wspólnocie wiedzieli, że A. K. działa w imieniu żony. Oficjalne, pisemne, pełnomocnictwo udzielone przez K. K. (2) mężowi złożone w administracji Wspólnoty datowane jest 19 czerwca 2014 r. /zeznania świadka K. K. – k. protokół k. 289 odw., adnotacje 00:53:33, 01:08:15, zeznania w imieniu pozwanej A. K. (1) – k. 416, adnotacje 00:31:06, pełnomocnictwo – k. 253/.

W przypadku lokali objętych wspólnością majątkową małżeńską, małżonkowie głosujący w przedmiocie zaskarżonych uchwał oddawali głosy nie uzyskawszy uprzednio upoważnienia od drugiego małżonka do głosowania w sprawach wspólnoty. Dotyczyło to np. małżonków J., K., W., R.. /zeznania świadka B. J. – protokół k. 290 odw., adnotacje 01:42:50, zeznania świadka M. M. – k. 317, adnotacje 01:10:08 /

Indywidualnym zbieraniem głosów pod uchwałą zajmował się głównie A. K. (1) i pozostali członkowie wkrótce wybranego zarządu oraz administrator M. M.. /zeznania świadka M. P. – protokół k. 289 odw., adnotacje 00:51:06, zeznania świadka M. M. – k. 317 odw., adnotacje 01:42:50, zeznania powódki – k. 384, adnotacje 01:14:49, zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 417 odw., adnotacje 01:59:08, zeznania M. M. – k. 417 odw., adnotacje 02:20:39/

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej został powiadomiony o podjętych na zebraniu w dniu 23 czerwca 2014 roku uchwałach. /pismo z dnia 26 czerwca 2014 roku „Powiadomienie” - k. 56/

W dniu **1 lipca 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli zwołane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej**. Zebranie przebiegało w burzliwej atmosferze. /lista obecności członków wspólnoty na zebraniu w dniu 1 lipca 2014 roku – k. 57, zeznania świadka M. P. – protokół k. 288, adnotacje 00:23:13, zeznania powódki – k. 384, adnotacje 01:05:45/

Na zebraniu tym właściciele lokali podjęli uchwałę o powołaniu w skład zarządu Wspólnoty: D. R., M. W., A. K. (1) i L. S.. Uchwała nosi datę 16 lipca 2014 r. bowiem była podejmowana częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, których zbieranie zakończono właśnie w dniu 16 lipca 2014 r. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 785 udziałów, w tym Gmina M. Ł., przeciw byli właściciele posiadający 56 udziałów, wstrzymali się właściciele posiadający 25 udziałów. Uchwała nie została zaskarżona do Sądu /kopia uchwały właścicieli z dnia 16.07.2014 r. wraz z listą do głosowania nad uchwałą – k. 153 – 154, k. 187, 188, zeznania w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu A. K. (1) – k. 416 odw., adnotacje 01:22:45, zeznania M. M. – k. 417 odw., adnotacje 02:20:39, zeznania świadka E. D. – k. 257, adnotacje 00:35:32, zeznania świadka A. C. – k. 258, adnotacje 00:57:15/.

Nowy zarząd tworzyły osoby od niedawna mieszkające w nieruchomości. /zeznania świadka T. K. – protokół k. 259 odw., adnotacje 01:26:54/.

Na kolejnym zebraniu w dniu 16 października 2014 r. ze składu zarządu odwołano L. S.. /protokół zebrania Wspólnoty z 16.10.2014 r. wraz z listą obecności – k. 155 – 162/.

Na zebraniu w dniu 10 lutego 2015 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 02/2015, mocą której nie udzielono absolutorium zarządowi za okres do 23 czerwca 2014 r., tj. za okres gdy funkcję członka zarządu pełniła m.in. powódka. Na tym samym zebraniu, podjęto uchwałę nr 03/2015, mocą której nowemu zarządowi udzielono absolutorium za okres od 16 lipca do 31 grudnia 2014 r. Z kolei uchwałą nr (...) Wspólnota zatwierdziła sprawozdanie z działalności zarządu i rozliczenie za rok 2014. Żadna z ww uchwał nie została zaskarżona do Sądu. „Nowy” zarząd uzyskał też absolutorium za rok 2015. /uchwała nr (...)– k. 245, uchwała nr (...)– k. 246, uchwała nr (...)– k. 247 – 248, uchwała nr (...)– k. 375/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań stron oraz świadków. Sąd pominął te fragmenty zeznań świadków oraz stron, w których formułowano własne oceny sposobu sprawowania zarządu zarówno w składzie dotychczasowym jak i obecnym uznając, że okoliczności te pozostają bez wpływu na ocenę zasadności powództwa w niniejszej sprawie jako nieistotne z punktu widzenia istoty sporu.

Sąd Okręgowy zważył:

Powództwo okazało się w całości bezzasadne.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1982 z późn. zm). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Roszczenie powódki w niniejszej sprawie znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 w.w. ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a).

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

Nadto potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały (art. 189 KPC). Wystąpienie z takim powództwem nie jest ograniczone ani podmiotowo, ani również temporalnie, a brak jest podstaw prawnych do wprowadzania jakichkolwiek czasowych ograniczeń w jego wytoczeniu, poprzez zastosowanie terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), ale dla wytoczenia innego powództwa, a mianowicie opartego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Powództwo, o którym mowa w powołanym przepisie, oraz powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, wytoczone na podstawie art. 189 KPC, są dwoma odrębnymi powództwami, odrębnie uregulowanymi przez ustawodawcę i brak jest podstaw prawnych do tego, aby przy ich dochodzeniu zamiennie stosować elementy reżimu prawnego nie dotyczącego wprost określonego powództwa.

Domagając się uchylenia, ewentualnie ustalenia nieistnienia, wskazanych w pozwie uchwał strona powodowa poddała w wątpliwość prawidłowość zwołania zebrania właścicieli w dniu 23 czerwca 2014 r. podczas którego sporne uchwały zostały podjęte, nadto zakwestionowała prawidłowość podjęcia przedmiotowych uchwał wskazując m. in. na brak umocowania współmałżonka w przypadku głosów związanych z lokalami objętymi wspólnością małżeńską majątkową, nieważność kilku głosów w związku ze złożeniem podpisów w niewłaściwych rubrykach na liście do głosowania, zbieranie głosów w trybie indywidualnego głosowania przez osoby niebędące członkami zarządu, przewodniczenie zebraniu przez A. K. (1) oraz brak uwzględnienia w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali na dzień 23.06.2014 roku porządku obrad.

Odnosząc się do **zarzutu nieprawidłowości w zwołaniu zgromadzenia właścicieli** wskazać należy, iż stosownie do treści art. 31 wspomnianej już ustawy o własności lokali, zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, a także zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. W świetle powyższej regulacji niewątpliwym jest, że zebranie w trybie nadzwyczajnym może zostać zwołane wyłącznie przez zarząd. W niniejszej sprawie poza sporem była okoliczność zwołania zebrania w dniu 23 czerwca 2014 r. przez podmiot nieuprawniony, skoro zebranie nie zostało zwołane przez zarząd. W tej sytuacji za zasadny należałoby uznać zarzut powódki zwołania zebrania z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali, jednak zgodnie z dominującą w tej kwestii linią orzecniczą i poglądami doktryny, okoliczność ta nie przesądza o nieważności podjętych na tak zwołanych zebraniach uchwał. Ustawa o własności lokali nie uzależnia ważności uchwał od należytego zwołania zebrania. W wyroku z dnia 16 października 2002 r. w sprawie

IV CKN 1351/00 Sąd Najwyższy stwierdził, że uchybienia w zakresie zwołania zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez Sąd uchwały wspólnoty, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. W wyroku z dnia 8 czerwca 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 116/10 stwierdził, że skuteczne jest zebranie wspólnoty mieszkaniowej zwołane przez jednego członka wieloosobowego zarządu /a zatem przez podmiot nieuprawniony w świetle przepisów ustawy o własności lokali/ jeżeli uchybienie to nie miało wpływu na treść podjętych uchwał. Powyższe orzeczenie zapadło zatem w bardzo zbliżonym stanie faktycznym. Podobnie wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie IV CK 543/03 wskazując, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)). Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali) nie ma wpływu na skuteczność uchwały. Uchwały podjęte na zebraniu zwołanym z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25. Regulacja obecnej ustawy o własności lokali, odmiennie niż rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Resumując zatem, dla oceny ważności uchwały nie mają znaczenia okoliczności poprzedzające zwołanie zebrania, na którym uchwały zostały podjęte, jeżeli tylko nie zaistniały uchybienia mające wpływ na treść uchwał. W realiach niniejszej sprawy, przedmiotowe zebranie zwołane przez członków wspólnoty na dzień 23 czerwca 2014 r. odbyło się, właściciele mieli świadomość że jest zwoływane. Na zebranie zaproszono wszystkich właścicieli. Zawiadomienia zostały przesłane drogą elektroniczną na adres pocztowy podany przez właścicieli lokali w trakcie zebrania 23 marca 2014 r. Właściciele, którzy nie posiadają poczty elektronicznej, o zebraniu informował osobiście A. K. (1). O zebraniu poinformowana została również Gmina M. Ł. oraz członkowie zarządu: M. P. (1) i I. B.. Zarząd miał zatem informacje dotyczące miejsca i czasu zebrania a zatem mógł w nim aktywnie uczestniczyć. Najistotniejsze było zatem to, że o zebraniu wiedzieli właściciele lokali i mieli możliwość uczestniczenia w nim. Dodatkowo zagwarantowano im prawo do oddawania głosów w drodze indywidualnej. W rozpatrywanej sprawie strona powodowa nie zdołała wykazać, iżby uchybienia proceduralne popełnione na etapie zwoływania spornego zebrania miały jakikolwiek wpływ na treść podjętych na zebraniu uchwał. Nawet przy przyjęciu, że właściciele lokali nie mieli prawa do zwołania zebrania, to nie ma to żadnego przełożenia na treść decyzji jaką podjęła wspólnota w niniejszej sprawie. Za odwołaniem członków zarządu głosowała zdecydowana większość obecnych na zebraniu. O zebraniu zawiadomiono też pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie budzi więc wątpliwości, że wołą właścicieli lokali było odwołanie dotychczasowego zarządu. Nawet zwołanie zgromadzenia we właściwym trybie, nie miałyby wpływu na decyzję wspólnoty, wołą której było odwołanie dotychczasowego zarządu.

Za chybiony należy uznać **kolejny zarzut podniesiony przez stronę powodową sprowadzający się do uznania za nieważne głosów** oddanych przez właścicieli lokali, objętych wspólnością majątkową małżeńską bez wymaganego - zdaniem powódki - upoważnienia małżonka do głosowania. Istotnie, w sprawie bezspornym jest, że w przypadku lokali objętych wspólnością majątkową małżeńską, małżonkowie głosujący w przedmiocie zaskarżonych uchwał oddawali głosy nie dysponując upoważnieniem od drugiego małżonka do głosowania w sprawach wspólnoty. Dotyczyło to np. małżonków J., K., W., R.. W ocenie Sądu jednak upoważnienia takie nie były w przypadku głosowania w przedmiocie spornych uchwał konieczne. Zgodnie bowiem z treścią art. 36 § 2 k.r.o. małżonkowie są władni samodzielnie dokonywać czynności związanych z majątkiem wspólnym. Z kolei w wyliczeniu zawartym w art. 37 § 1 k.r.o., obejmującym czynności, dla dokonania których konieczne jest uzyskanie zgody drugiego małżonka, brak jest informacji o konieczności wyrażania zgody w sprawach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej. Podobne stanowisko prezentowane jest przez orzecznictwo. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 13.03.2014 r., I ACa 771/13 wskazał, że „Kwestia ta nie została przesądzona w doktrynie i orzecznictwie. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają regulacji dotyczącej tej kwestii jak również regulacji odpowiedniej do wskazanej w art. 184 kodeksu spółek handlowych, przewidującej działanie osób współuprawnionych z udziału przez wspólnego przedstawiciela. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że przepis art. 37 KRO nie

wymaga zgody współmałżonka dla głosowania przy podejmowaniu uchwał na zebraniu wspólnoty. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli. Wszystkie te argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu samodzielnie każdemu małżonkowi". W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 10.02.2016 r., I ACa 434/15, stwierdzając m. in., że przepis art. 37 KRO nie wymaga zgody współmałżonka dla głosowania przy podejmowaniu uchwał na zebraniu wspólnoty. Z powyższymi poglądami Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni się zgadza. Każdemu małżonkowi przysługuje prawo do oddania głosu nad uchwałą samodzielnie i decyzja jednego z małżonków w tym zakresie wywołuje skutki prawne wobec drugiego małżonka. Rozstrzygnięcie powyższej kwestii jest niezbędne do przesądzenia czy zaskarżone uchwały uzyskały wymaganą /liczoną inaczej w odniesieniu do każdej z nich/ większość głosów.

I tak, co się tyczy uchwały nr 1, stanowiącej w istocie wniosek o zmianę zasad głosowania nad uchwałą nr 2 wskazać należy, iż stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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. Zatem, aby zapadła określona uchwała wspólnoty, w tym także ta która dotyczyć ma zmiany trybu głosowania w myśl art. 23 ust. 2 ustawy, niezbędne jest jej przegłosowanie, po uprzednim poddaniu jej pod głosowanie. Zatem, jeżeli właściciele lokali (bez względu na ilość posiadanych w sumie udziałów) złożą wniosek o głosowanie określonych uchwał w trybie jeden właściciel jeden głos, to w sytuacji, w której nie zachodzi przypadek o którym mowa w art. 23 ust. 2a ustawy, prowadzący zebranie wspólnoty jest obowiązany poddać ten wniosek pod głosowanie w zwykłym trybie. Inaczej przedstawia się sytuacja objęta hipotezą normy art. 23 ust. 2a ustawy, zgodnie z którym 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. W orzecznictwie sądowym powszechnie przyjmuje się, iż w takiej sytuacji wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli (posiadających co najmniej 1/5 udziałów) zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady „jeden właściciel - jeden głos”, albowiem żądanie to ma cechy oświadczenia woli, o którym mowa w art. 60 KC, więc mają do niego zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli przewidziane w art. 65 KC. Głosowanie tym sposobem, że na jednego właściciela przypada jeden głos w następstwie żądania określonej mniejszości stanowi odstępstwo od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości udziałów. Ustawodawcy szło o zapewnienie realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością również określonej mniejszości właścicieli.

Sytuacja taka miała miejsce w rozpatrywanej sprawie. Z wnioskiem o zmianę zasad głosowania, który na spornym zebraniu został ujęty jako uchwała nr 1, licząc jedynie ważne oddane głosy, we właściwych rubrykach, w sposób nie nastroczający jakichkolwiek wątpliwości co do rzeczywistej woli głosującego, wystąpiło 16 osób /oddano głosy na „Tak”/, posiadających łącznie 263 udziały na 1000. Zatem, skoro właściciele posiadający łącznie przeszło 20% udziałów w nieruchomości wspólnej zgłosili wniosek o głosowanie w trybie „jeden właściciel - jeden głos”, to głosowanie w przedmiocie odwołania zarządu /uchwała nr 2/ faktycznie winno odbyć się w trybie wskazanym we wniosku. Oznacza to, iż w tym trybie należałoby dokonywać aktualnie przeliczenia głosów złożonych pod uchwałą nr 2. Konsekwencją powyższego jest ustalenie, że uchwała nr 2 w przedmiocie odwołania zarządu uzyskała wymaganą większość głosów /licząc jedynie głosy oddane w sposób nie nastroczający wątpliwości, a takich było 14 /k. 252 odw./, a zatem, że została podjęta.

Odnosząc się do zarzutu głosowania nad uchwałą przez A. K. (1), nie będącego członkiem Wspólnoty, a jedynie małżonkiem członka, bez upoważnienia wskazać należy, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że brak jest podstaw do uznania, że ww działał bez umocowania małżonki. Fakt udzielania upoważnień i działania zgodnie z wolą K. K. (2) został także potwierdzony przez ww która została przesłuchana w charakterze świadka. Jak wynika z ustaleń Sądu, K. K. (2) nie brała aktywnego udziału w życiu Wspólnoty, wszystkie związane z tym obowiązki przekazała

mężowi. Małżonkowie ustalili, że sprawami mieszkaniowymi będzie zajmował się A. K. (1). Wszyscy we Wspólnocie wiedzieli, że A. K. działa w imieniu żony. Oficjalne, pisemne, pełnomocnictwo udzielone przez K. K. (2) mężowi złożone w administracji Wspólnoty datowane jest 19 czerwca 2014 r. W tym miejscu wskazać należy, że przepisy kodeksu cywilnego nie wymagają dla udzielenia pełnomocnictwa stosowania odpowiedniej formy prawnej, w szczególności nie musi ono przybierać formy pisemnej. Jedynie wówczas, gdy dla czynności zastrzeżona jest forma szczególna, konieczne jest posiadanie pełnomocnictwa w tej właśnie formie. Dla podejmowania uchwał nie jest jednak konieczne zachowywanie formy szczególnej, z wyjątkami opisanymi w przepisach. Tym samym, nawet gdyby przyjąć, że A. K. (1) w chwili podejmowania uchwały numer 2 nie legitymował się pełnomocnictwem na piśmie, nie jest to wystarczające dla uznania, iż działał bez umocowania. Takie upoważnienie mogło być udzielone również ustnie.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu strony powodowej pod adresem zaskarżonej uchwały, tj. **zarzutu zbierania głosów w trybie indywidualnego głosowania** przez osoby niebędące członkami zarządu, ponownie przywołać należy przytoczone już wcześniej rozważania a także orzecznictwo sądów powszechnych w kwestii liberalnej oceny wpływu uchybień proceduralnych na ważność podjętych uchwał i przypomnieć, iż uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Ustawodawca tworząc treść ustawy o własności lokali starał się wprowadzić minimum wymagań formalnych. Orzecznictwo sądowe wychodzi w tej sytuacji z założenia, że najistotniejsza jest wola poszczególnych właścicieli lokali wyrażona w samej treści uchwały, zaś kwestie proceduralne mają drugoplanowe znaczenie. Nawet więc nieprawidłowości przy zbieraniu głosów pod uchwałą nie wpływają na jej ważność, o ile uchwały te pozostają w zgodzie z przepisami prawa materialnego. W realiach niniejszej sprawy, jak wynika z ustaleń Sądu, indywidualnym zbieraniem głosów pod uchwałą zajmował się A. K. (1) i pozostali członkowie wkrótce wybranego zarządu oraz administrator M. M.. W orzecznictwie Sądów powszechnych analizowano problem zbierania głosów przez osoby uprawnione. Sądy jednoznacznie przyjęły, że są to uchybienia formalne, które nie mogą mieć wpływu na treść uchwały. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 6.08.2014 r. I ACa 188/14 na tle w zasadzie identycznego stanu sprawy wskazał, że: „ rację ma powód podnosząc, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem procedury, bowiem jak wskazuje art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uprawnienie do zbierania głosów w tzw. trybie obiegowym posiada zarząd. Natomiast, w niniejszej sprawie do zbierania podpisów w trybie obiegowym, została upoważniona K.K. (1) (członek wspólnoty mieszkaniowej) przez jednego z dwóch członków zarządu. Tym samym, podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osobę nieuprawnioną, a zatem z naruszeniem dyspozycji zawartej w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, mogłoby stanowić podstawę jej uchylenia, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść”. W niniejszej sprawie powódka nie wykazała, aby uchybienie to miało jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonych przez nią uchwał. Żaden z członków wspólnoty, zeznający w charakterze świadków, który głosował w sprawie podjęcia zaskarżonych uchwał nie potwierdził, że zbieranie głosów przez ww osoby wpłynęło na treść uchwały. Ma to tym bardziej znaczenie, że właściciele mieli świadomość istniejącego w ramach Wspólnoty konfliktu jednak materiał dowodowy nie daje podstaw do twierdzenia, iż na właścicieli lokali była wywierana jakakolwiek presja. Podnieść przy tym należy, że dla oceny ważności głosowania nie ma znaczenia fakt presji, ale ewentualnie głosowanie w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli lub zaistnienie stanu groźby. Powódka w żaden sposób nie wykazała, aby takie sytuacje i w stosunku do których właściciele miały miejsce. Dlatego też ostatecznie należało przyjąć, iż sposób indywidualnego zbierania głosów nie mógł mieć i nie miał wpływu na treść podjętych uchwał.

Analogicznie należałoby skomentować zarzut przewodniczenia zebraniu przez A. K. (1), wskazując, że nawet jeśli wybór na przewodniczącego zebrania osoby nie będącej właścicielem lokalu był uchybieniem proceduralnym, to na pewno nie miał on żadnego wpływu na treść uchwały o odwołaniu zarządu wspólnoty. Znane i powszechne są zresztą przypadki przewodniczenia zebraniom przez pracowników administratorów wspólnot, nie będących członkami wspólnoty mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy **zarzutu braku uwzględnienia w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali na dzień 23.06.2014 roku porządku obrad**, co mogłoby ewentualnie prowadzić do uchylenia uchwały z uwagi na

sprzeczność z prawem, także należy uznać go za chybiony. W wyroku z dnia 29 września 2010 r. w sprawie V CSK 52/10 Sąd Najwyższy jednoznacznie przesądził, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę)". Stanowisko to potwierdziły również orzeczenia sądów niższych instancji. Sąd Apelacyjny w Poznaniu, w wyroku z 7 lutego 2013 r. w sprawie I ACa 1203/12 stwierdził, 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". Najdalej poszedł Sąd Apelacyjny w Warszawie, w wyroku z 16.06.2011 r. w sprawie VI ACa 170/11, stwierdzając, że: „Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały". Z powyższego jednoznacznie wynika, że umieszczenie w zawiadomieniu porządku obrad zebrania nie ma żadnego znaczenia dla ważności podejmowanych na tym zebraniu uchwał. Kompetencje właścicieli są w tym zakresie bardzo szerokie. Każdy z właścicieli musi więc liczyć się z tym, że rezygnując z obecności na zebraniu, nie korzysta z przysługującego mu prawa wpływania na treść podejmowanych na tym zebraniu czynności. Po to ustawodawca wprowadził możliwość ustanawiania pełnomocnika do reprezentowania członka wspólnoty, aby z tej możliwości skorzystać. Jeżeli więc powódka /czy którykolwiek inny członek Wspólnoty/ zrezygnował z obecności na zebraniu, nie może obecnie podnosić zarzutu, że właściciele skorzystali z przysługującego im prawa wyjścia poza porządek obrad i podjęli uchwałę niewymienioną w treści zawiadomienia.

Reasumując zatem, brak jest w niniejszej sprawie podstaw czy to do uchylenia zaskarżonych uchwał /w szczególności uchwały nr 2/ czy też ustalenia jej nieistnienia, co skutkować musi oddaleniem powództwa w całości. Ubocznie już tylko zauważyć należy, iż

uchwała odwołująca zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Utraciła niejako moc w związku z podjęciem uchwały na zebraniu w dniu 1 lipca 2016 roku o wyborze nowego zarządu wspólnoty, który jak stwierdza się w jej treści: „przejmuje zarząd". Uchwała o wyborze nowego zarządu nie została zaskarżona do Sądu. Tym samym wszelkie skutki prawne uchwały z 23 czerwca 2016 roku ustały. W przypadku uwzględnienia powództwa w tym zakresie doszłoby do kuriozalnej sytuacji, w której w obrębie jednej Wspólnoty funkcjonowałyby dwa zarządy, przy czym zauważyć należy, że poprzedni zarząd i tak już de facto nie funkcjonuje. W jego miejsce od przeszło dwóch lat prosperuje nowy zarząd, który przez kolejne dwa lata uzyskiwał absolutorium, co pozwala uznać, że spełniał oczekiwania członków Wspólnoty. Ocena pracy zarządu w kontekście istoty niniejszego sporu ma zresztą drugorzędne znaczenie. Wybór zarządu, zmiany w jego składzie to przede wszystkim prawo członków Wspólnoty, w które Sąd co do zasady nie jest władny ingerować, poza przypadkami przewidzianymi w art. 25 ww ustawy o własności lokali, które w tej sprawie nie zaistniały.

Mając to wszystko na uwadze, powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty zasądzone z tego tytułu od powódki na rzecz pozwanej złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 180 zł ustalonej na podstawie par. 10 ust. 1 pkt 1 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu /t.j. Dz.U. 2013.490 ze zm./ oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa /18 zł/.