

Sygn. akt: I C 117/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Przewodnicząca: | SSR del. Beata Majewska – Czajkowska |
| Protokolant: | Sandra Olesiak |

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa L. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały i uchylenie uchwały

1. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z dnia 27 lutego 2014 roku, numer (...);
2. oddała powództwo o uchylenie uchwały z dnia 27 lutego 2014 roku, numer (...);
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem i 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR del. Beata Majewska-Czajkowska

Sygn. akt I C 117/14

UZASADNIENIE

Powódka L. W. w powództwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), (...) w G. wniosła o ustalenie, że uchwała nr (...) podjęta w dniu 27 lutego 2014 roku w sprawie uchylenia uchwały o rozwiązaniu umowy o zarządzanie z dotychczasowym zarządcą – nie istnieje, ewentualnie o uchylenie wyżej wymienionej uchwały, a także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest członkiem pozwanej wspólnoty. O podjęciu uchwały dowiedziała się w dniu 10 kwietnia 2014 roku. W ocenie powódki uchwała nie istnieje, ponieważ za jej podjęciem głosowali mieszkańcy posiadający mniej niż 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Głosy zbierane były nie przez zarząd, lecz przez członka wspólnoty. Ponadto na liście zawierającej podpisy pod uchwałą kilkakrotnie pojawia się podpis osoby o nazwisku W., co musi skutkować nieważnością głosów. Głosujący mieszkańcy mieli być również wprowadzani w błąd i przymuszani do złożenia podpisu. Powódka wskazała, że skarżona uchwała jest niezgodna z prawem i zasadami współżycia społecznego. Zarządca pozwanej wspólnoty – (...) Sp. z o.o. dopuścił się błędów i zaniedbań, w związku z czym w Prokuraturze Rejonowej w Gliwicach toczy się postępowanie przygotowawcze o podejrzenie popełnienia

czynu z art. 296 k.k. Wątpliwości powódki budzi również fakt podjęcia uchwały o uchyleniu uchwały o rozwiązaniu umowy z zarządcą zaledwie dwa miesiące po podjęciu uchwały o zakończeniu współpracy ze spółką (...).

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że w pozwanej wspólnocie, w sprawach dotyczących odwołania lub zmiany zarządcy głosowanie odbywa się według zasady: jeden właściciel jeden głos. Zbieranie głosów, nawet, jeśli dokonywane było przez członka wspólnoty – B. W., zawsze odbywało się w obecności członka zarządu wspólnoty – J. F.. Pozwana potwierdziła, że podpis B. W. został złożony przy nazwiskach kilku innych członków wspólnoty, jednakże osoby te udzieliły B. W. pełnomocnictwa do głosowania. Nieprawdziwe są twierdzenia jakoby członkowie wspólnoty mieli być wprowadzeni w błąd, czy też przymuszani do głosowania.

Pozwana wskazała, że uchwała nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia umowy zarządcy została podjęta bez uzasadnionej podstawy, w atmosferze konfliktu i oczerniania zarządcy. Przy podejmowaniu tej uchwały głosy zbierały osoby nieuprawnione, nie informując o pełnej treści uchwały. W głosowaniu brały udział osoby nieuprawnione, które nie były właścicielami lokali. Wskazana uchwała została zaskarżona – w związku z czym przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczyło się postępowanie pod sygn. I C 33/14. Ostatecznie powództwo zostało cofnięte, ponieważ wspólnota podjęła zaskarżoną obecnie uchwałę nr (...). Celem podjęcia tej uchwały było sanowanie wcześniejszych nieprawidłowości. Pozwana wspólnota wskazała również, że powódka wielokrotnie inicjowała postępowania karne i administracyjne przeciwko zarządcy. Postępowania te nie wykazały jednak żadnych uchybień.

Sąd zważył, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...), (...)w G. powstała w 2006 roku. W dniu 1 kwietnia 2009 roku wspólnota zawarła z (...) Sp. z o.o. umowę o zarządzanie nieruchomością składającą się z działek (...) o powierzchni 17 412,56 m⁽²⁾, zabudowaną budynkami mieszkalnymi przy ul. (...), (...) w G., dla których prowadzona jest KW (...). We wspólnocie znajduje się ponad 40 klatek schodowych, w których łącznie jest ponad 200 mieszkań. Umowa z zarządcą została wypowiedziana w dniu 30 czerwca 2011 roku, jednakże na skutek zawarcia porozumienia z dnia 28 października 2011 r. współpraca była kontynuowana.

L. W. jest członkiem pozwanej wspólnoty. Przysługuje jej tytuł własności do lokalu przy ul. (...).

(dowody: odpis KW nr (...) k. 18; umowa o zarządzanie nieruchomością wraz z załącznikami k. 126-129; wypowiedzenie umowy wraz z żądaniem zwrotu dokumentów k. 198-200; porozumienie z dnia 28.10.2011 r. k. 201-202; zeznania powódki L. W. k. 506-510)

Uchwałą podjętą w dniu 22 marca 2012 roku nr (...) członkowie wspólnoty uchwalili, że w głosowaniu nad wszelkimi uchwałami w sprawie odwołania lub zmiany zarządcy zastosowanie będzie miała zasada głosowania: jeden właściciel – jeden głos. Uchwała ta nie została zaskarżona. Nie była ona również uchylana, ani zmieniana.

(dowody: uchwała nr (...) k. 116-118; zeznania powódki L. W. k. 506-510; zeznania J. F. – za pozwaną k. 510-515; zeznania świadka I. S.)

Członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęli w dniu 4 listopada 2013 roku uchwałę nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia firmie (...) Sp. z o.o. umowy o zarządzanie z dnia 1 kwietnia 2009 r. wraz z porozumieniem z dnia 28 października 2011 r. z zachowaniem terminu wypowiedzenia określonego w umowie. Ponadto udzielili oni zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia nowej umowy o zarządzanie z nowym zarządcą na warunkach ustalonych przez zarząd. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczonych według udziałów. W związku z podjęciem uchwały zarząd wypowiedział umowę spółce (...) w dniu 17 grudnia 2013 roku.

(dowody: uchwała nr (...) k. 19, 130-133; wypowiedzenie umowy k. 134)

Po podjęciu uchwały w sprawie odwołania zarządcy, czteroosobowy zarząd wspólnoty składający się z M. A., L. M., M. M. i J. F. przeprowadził spotkania z potencjalnymi zarządcami celem wybrania jednego z nich. J. F. uznała jednak, że zarządca powinien być wybrany przez członków wspólnoty, nie zaś przez zarząd. Z tego powodu na zawiadomieniach dla mieszkańców o zebraniu wspólnoty w dniu 27 lutego 2014 roku znalazł się informacja, że celem zebrania jest wybranie nowego zarządcy. Tymczasem pozostali członkowie zarządu zawarli umowę o zarządzanie nieruchomością z panem W.. Członkowie wspólnoty, którzy przyszli na zebranie w dniu 27 lutego 2014 roku byli zdezorientowani, ponieważ spodziewali się, że będą wybierać nowego zarządcę, tymczasem został im przedstawiony już wybrany zarządca. Atmosfera na zebraniu wspólnoty była bardzo nerwowa. Na prośbę B. W. w zebraniu brał udział funkcjonariusz policji – dzielnicowy Z. D. (1). B. W. została wybrana przewodniczącą zebrania, co nie podobało się części obecnych osób, kwestionujących jej wybór. Zarówno ona jak i dzielnicowy nie potrafili zaprowadzić porządku podczas zebrania. Członkowie wspólnoty wypowiadali się jednocześnie, podnosili głos i reagowali nerwowo. Część członków wspólnoty w tym M. A., L. M., M. M. i I. S. opuścili zebranie przed jego zakończeniem. Na zabranie zostało jednak zainicjowane podjęcie uchwały nr (...) roku w przedmiocie uchylenia uchwały z dnia 4 listopada 2013 roku nr (...). J. F., która była za podjęciem takiej uchwały twierdziła, że dotychczasowy zarządca tj. (...) Sp. z o.o. powinien pełnić swoją funkcję jeszcze przez 3 miesiące, aby wspólnota rozliczyła jego działanie i dopiero wtedy podjęła ostateczną decyzję co do dalszej współpracy. Część członków wspólnoty oddała głosy za podjęciem uchwały na zabranie wspólnoty. Pozostałe głosy były zbierane przez J. F. w drodze indywidualnego zbierania głosów. J. F. chodziła do członków wspólnoty wraz z członkiem komisji rewizyjnej B. W.. Zawsze odczytywała mieszkańcom treść uchwały, w razie wątpliwości tłumaczyła jej znaczenie. Prosiła także mieszkańców o samodzielne, ponowne odczytanie treści uchwały. J. F. mówiła, że zarządca ma być przywrócony tylko na okres trzech miesięcy, później zaś zostanie podjęta kolejna uchwała. Członkowie wspólnoty dobrowolnie składali swoje podpisy za lub przeciw uchwale. Nie byli nakłaniani, ani zmuszani do głosowania w określony sposób. J. F. podejmował z niektórymi mieszkańcami rozmowy na tematy prywatne, bądź wchodziła do ich mieszkań. Część mieszkańców nie interesowała się sprawami wspólnoty i mimo tłumaczenia im treści uchwały nie wiedziała w jakiej sprawie oddaje swój głos.

B. W. posiadała pełnomocnictwo do głosowania od D. P. (...), R. N. (...), E. D. (...), Z. M. (...). Oddała ona głos za wskazane osoby. Członkowie wspólnoty, którzy upoważnili B. W. mieli do niej zaufanie, mówiła ona czego dotyczyć będzie uchwała, ale wskazane osoby nie były zainteresowane sprawami wspólnoty i nie orientowały się jak w ich imieniu zagłosuje B. W.. Druki pełnomocnictwa znajdowały się wraz z zawiadomieniami o zebraniu w skrzynkach na listy. B. W. sama przysłała do E. D. i poprosiła, by ta udzielił jej pełnomocnictwa do głosowania. W późniejszym czasie E. D. nie popierała działania B. W.. Jednakże ani ona, ani żadna z pozostałych osób, które udzieliły pełnomocnictwa nie powoływał się na błąd i nie uchyliła się od swojego oświadczenia woli. Pełnomocnictwami do głosowania od kilku mieszkańców dysponowała także J. F., jednakże udała się ona do osób, które udzielił jej pełnomocnictwa, tak by same mogły oddać głos.

Członek wspólnoty B. M. dwukrotnie oddała swój głos jest, bowiem właścicielką dwóch mieszkań – przy ulicy (...) – nr(...). W. K. w czasie podejmowania uchwały nie żył. W jego miejsce głos oddał syn będący jego spadkobiercą. Głos w imieniu A. K. (1) oddała jej córka.

Ostatecznie uchwała nr (...) w przedmiocie uchylenia uchwały z dnia 4 listopada 2013 roku nr (...) oraz udzielenia zarządowi upoważnienia do wykonania uchwały została podjęta stosunkiem głosów: za 61,386 %, przeciw 0,495%, oraz się 1,980 % głosów wstrzymujących się. Uchwała została podjęta według zasady: jeden właściciel jeden głos.

(dowody: uchwała nr (...)k. 23, 471; pełnomocnictwa dla B. W. i J. F. k. 119-125; protokół zebrania wspólnoty z dnia 27.02.2014 r. k. 154-155; zeznania świadka A. R. (1), częściowo zeznania świadka A. R. (2) k. 347-348; zeznania świadków: M. C., J. K., I. S., M. A., M. M., L. M., D. P., R. N., E. D., B. W., Z. D. (1) k. 342-343; zeznania powódki L. W. k. 506-510; zeznania J. F. – za pozwaną k. 510-515)

W dniu 27 lutego 2014 roku członkowie wspólnoty podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie wypowiedzenia wszystkich aktualnie wiążących wspólnotę umów podpisanych przez zarząd w okresie od 1 września 2013 roku. W uchwale wskazane zostało, że zarządu wspólnoty działał na szkodę właścicieli. Mieszkańcy podjęli także uchwałę nr

(...) w sprawie odwołania członków zarządu: M. A., L. M. i M. M. – „z powodu niezrozumiałych działań przy wyborze nowego zarządcy, podejmowanych wbrew woli większości właścicieli lokali”. Niezależnie od tego odwołani członkowie zarządu złożyli osobiste rezygnacje z pełnionych funkcji. Od tego momentu w skład zarządu wspólnoty wchodziła wyłącznie J. F..

(dowody: uchwała nr (...) k. 141-143; uchwała nr (...) k. 144-146; informacja o podjętych uchwałach k. 147-148; rezygnacje członków zarządu k. 149-151; zeznania świadków: I. S., M. A., M. M., L. M.)

Uchwałą nr (...) z dnia 27 lutego 2014 roku członkowie wspólnoty powołali komisję rewizyjną, która miała sprawdzać działania zarządu oraz zarządcy (...) Sp. z o.o. Do zadań komisji należało przeprowadzenie, przynajmniej raz z roku, kontroli działalności merytorycznej i finansowej. W skład komisji rewizyjnej wchodziły: B. W., K. C. oraz I. C.. Faktycznie czynności związane z działaniami komisji podejmowały K. C. oraz B. W., która kontrolowała prawidłowość zbierania podpisów przez J. F.. Komisja przygotowała dwa protokoły pokontrolne oraz sprawozdanie z działalności komisji z dnia 17 października 2014 roku. W dokumentach tych znalazły się stwierdzenia o działaniach „budzących wiele zastrzeżeń”. Wskazywano m.in. na brak oryginałów dokumentów, nieczytelności podpisów. Komisja miała również podejrzenia co do możliwości kradzieży prądu. K. C. kwestionowała ważność aneksów do umów najmu zawartych przez (...) sp. z o.o., a dotyczących stawek czynszu za najem pomieszczeń.

Po upływie 3 miesięcy od podjęcia zaskarżonej uchwały nie zostały podjęte działania mające na celu podjęcie decyzji, co do dalszej współpracy ze spółką (...).

Grupa mieszkańców reprezentująca 1/10 udziału we wspólnocie, pismem z dnia 26 października 2014 roku zwróciła się do zarządcy o zainicjowanie podjęcia uchwały o odwołaniu Komisji Rewizyjnej wskazując, że nie posiada ona zaufania członków wspólnoty oraz działa na ich niekorzyść. W grudniu 2014 roku komisja rewizyjna została odwołana.

Działanie zarządcy wspólnoty było ograniczone z uwagi na uchwałę nr(...)z dnia 8 listopada 2011 roku zgodnie, z którą wszystkie czynności prawne, które będą rodziły skutki finansowe dla wspólnoty, w tym zaciąganie zobowiązań finansowych wymagają uprzedniego udzielenia zgody przez zarząd w formie uchwały. Uchwała taka powinna być podjęta bezwzględnie większością głosów w obecności, co najmniej połowy członków zarządu.

(dowody: uchwała nr (...) k. 137-139; regulamin komisji rewizyjnej k. 140; protokoły pokontrolne i sprawozdanie z działań komisji rewizyjnej k. 277-279; pismo mieszkańców z dnia 26.10.2014 r. k. 326-327; ocena pracy komisji rewizyjnej dokonana przez J. F. k. 328-332, 333-334; korespondencja między (...) Sp. z o.o. a komisją w sprawie stawek czynszu k. 335-339; uchwała nr(...) k. 136; zeznania świadków: K. C. k. 343-346, B. W., zeznania powódki L. W. k. 506-510; zeznania J. F. – za pozwaną k. 510-515)

W prokuraturze Rejonowej w Gliwicach, z zawiadomienia powódki, toczyło się postępowanie o nadużycie udzielonych uprawnień i niedopełnienie ciężących obowiązków przez zarządcę (...) Sp. z o.o. wobec wspólnoty mieszkaniowej (...) w G. w okresie od stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Biegła rewident w postępowaniu karnym badała prawidłowość prowadzenia przez spółkę (...) dokumentacji księgowej. Nie stwierdzono wtedy żadnych nieprawidłowości. Postępowanie zostało umorzone.

Powódka zainicjowała postępowanie kontrolne, wobec (...) Sp. z o.o., przez Drugi Urząd Skarbowy w G. w zakresie podatku od towarów i usług za rok 2010 i 2011 rok. Kontrola przeprowadzona w 2014 roku również nie ujawniła nieprawidłowości.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2015 roku wszczęte zostało przez Prokuraturę Rejonową w Gliwicach (2 Ds. 23/15) postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa polegającego na użyciu dokumentów z podpisami członków wspólnoty niezgodnie z ich wola, zniesławienia członków komisji rewizyjnej, nieprawidłowości przy wymianie okien we wspólnocie oraz nieumyślnego spowodowania bezpośredniego niebezpieczeństwa w postaci zawalenia się budynku przy ul. (...).

Powódka wielokrotnie dzwoniła do spółki (...) wyrażając swoje niezadowolenie i krytykę co do sposobu zarządzania nieruchomością. L. W. swoje opinie wyrażała w sposób obraźliwy dla pracowników zarządcy. (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 4 lutego 2014 roku wzywał powódkę do zaprzestania bezpodstawnych działań mających na celu zdyskredytowanie spółki.

Prezesem spółki P. jest W. B. (1). Spółka zatrudnia m.in. księgowo, osoby z wykształceniem prawniczym, z wykształceniem budowlanym oraz licencjonowanego zarządcę.

(dowody: postanowienie o dopuszczeniu dowodu w postępowaniu karnym k. 24; protokół z czynności sprawdzających k. 135; pismo z dnia 04.02.2014 r. wraz z dowodem doręczenia k. 152-153; protokoły przesłuchania świadków w postępowaniu karnym k. 208-214; zawiadomienie o wszczęciu postępowania k. 351; zeznania świadków T. D., W. B. (1), B. W., D. C. k. 486-489, A. K. (2) k. 489-490, M. N. k. 490-491; zeznania powódki L. W. k. 506-510; zeznania J. F. – za pozwaną k. 510-515)

Budynki mieszkalne należące do wspólnoty liczą ponad 100 lat, są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają wielu napraw i remontów. Mieszkańcy podjęli decyzję o tym, że wspólnota nie będzie zaciągać kredytów, a wszelkie prace i remonty będą wykonywane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Drobne prace naprawcze wykonywane były na bieżąco. Zarząd zlecał dokonanie przeglądu budynków i na tej podstawie decydował jakie prace będą przeprowadzane. Natomiast większe remonty wykonywane były po ich uzgodnieniu z mieszkańcami wspólnoty. Wykonawcę prac wybierał zarząd w porozumieniu z zarządcą, często również w porozumieniu z mieszkańcami wspólnoty. Z uwagi na brak wystarczających środków wspólnota nie jest w stanie przeprowadzić wszystkich niezbędnych remontów. Członkowie wspólnoty wyrażają niezadowolenie ze stanu technicznego budynków oraz z przeprowadzonych prac. Każdy bowiem wolałby, by prace były wykonywane w budynku, w którym zamieszkuje. Sytuacja ta wywołuje wzajemną niechęć i konflikty między członkami wspólnoty.

W czasie, gdy zarządcą był (...) Sp. z o.o. przeprowadzono remonty dachów wraz z dobudową kominów przy ul. (...). Wyremontowano podwórko przy ul. (...). Wymieniono okna, pomalowano część klatek schodowych oraz przeprowadzono remont balkonów. W działaniu zarządcy zdarzały się błędy i nieprawidłowości. Czasami kwoty na fakturach były zawyżone, bądź mylono numery budynków. Członkowie zarządu wskazywali na nieprawidłowości, zaś zarządcą każdorazowo je korygował. Wykonawca remontu jednej z klatek schodowych wystawił dwie faktury za te same prace. Okazało się jednak, że pierwsza faktura była błędna i została anulowana, zaś wspólnota uiściła tylko należność wynikającą z drugiej faktury. Przeksięgowanie pieniędzy z funduszu remontowego na fundusz eksploatacyjny – zostało dokonane przez zarząd, gdy konto zarządcy zostało zablokowane. Na protokole odbioru zamówionych u dostawcy okien znalazło się stwierdzenie, że miejscem wykonania usługi jest siedziba spółki (...). Faktycznie okna zostały przywiezione do siedziby zarządcy, zamontowano je jednak, zgodnie z zamówieniem, w budynku przy ul. (...).

(dowody: faktura VAT (...) z 07.05.2010 r., faktura VAT (...) z 09.06.2010 k. 189, 190; wydatki za rok 2012 k. 191-193; zestawienie kosztów wspólnoty za rok 2011 k. 194-195; rozliczenie kosztów zarządu 2009 – 2011 k. 196-197; protokół odbioru i faktura VAT k. 352; zeznania świadków I. S., M. A., L. M., T. D., W. B. (1), B. W., częściowo zeznania świadka A. R. (2) k. 347-348, zeznania świadków D. C. k. 486-489, A. K. (2) k. 489-490, M. N. k. 490-491, A. B. k. 503-505; M. K. k. 505-506; zeznania powódki L. W. k. 506-510; zeznania J. F. – za pozwaną k. 510-515)

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, zaoferowane zarówno przez stronę powodową jak i stronę pozwaną. Powódka wskazywała na możliwość sfałszowania listy zawierającej podpisy członków wspólnoty, w toku postępowania okazało się jednak, że B. W. głosująca za część mieszkańców posiadała stosowne pełnomocnictwa. Wskazać należy, że przedłożone protokoły i sprawozdanie z prac komisji nie mogło stanowić dowodu na okoliczności nieprawidłowego sprawowania zarządu nieruchomością przez (...) Sp. z o.o. W dokumentach tych znalazły się co prawda stwierdzenia o błędach i uchybieniach, jednak przedstawione zarzuty są bardzo ogólnikowe. Co istotne autorzy tych dokumentów nie posiadają odpowiednich kompetencji, w zakresie rachunkowości czy budownictwa, do dokonywania oceny pracy zarządcy. Ponadto osoby te są silnie skonfliktowane z członkami

wspólnoty popierającymi działania zarządcy. W tych okolicznościach protokoły i sprawozdania jako dokumenty prywatne mogły potwierdzać wyłącznie to, że osoby podpisane pod dokumentami rzeczywiście je sporządziły.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadków A. R. (1), M. C. i J. K.. Osoby te zeznawały na okoliczność sposoby zbierania głosów przez J. F.. Wskazani świadkowie potwierdzili, że swoje głosy złożyli dobrowolnie oraz, że byli informowali, iż zarządca zostanie przywrócony tylko tymczasowo. Twierdzenia świadków były zgodne zarówno z zeznaniami J. F., jak i obecnej przy zbieraniu głosów B. W.. Sąd jedynie częściowo dał wiarę zeznaniom świadka A. R. (2), która twierdziła, że J. F. nie pozwoliła jej mężowi przeczytać uchwały. W tym zakresie zeznania świadka były sprzeczne z ustalonym stanem faktycznym.

Wiarygodne okazały się również zeznania świadków będących wcześniej członkami zarządu tj. M. A., M. M. i L. M., a także popierającej działania zarządu I. S.. Wskazani świadkowie potwierdzili burzliwy przebieg zebrania z dnia 27 lutego 2014 roku. Twierdzili oni, że podczas zebrania nie została podjęta, ani zainicjowana uchwała o uchyleniu poprzedniej uchwały o odwołaniu zarządcy. Jednakże świadkowie ci wcześniej opuścili zebranie, nie wiedzieli, więc co działo się w kolejnej części zebrania. Świadkowie podkreślali, że gdy dowiedzieli się o uchwale, słyszeli, że zarządca miał być przywrócony tylko na okres około 3 miesięcy. Duża część wypowiedzi świadków stanowiła subiektywną ocenę pracy zarządcy, którego nie popierali. W tej części zeznania świadków nie mogły być oceniane jako zgodne lub sprzeczne z prawdą. Świadkowie nie wskazali, bowiem konkretnych uchybień zarządcy, ograniczając się do wyrażenia swojego niezadowolenia ze sposobu wykonywanych we wspólnocie prac.

Świadkowie D. P., R. N. oraz E. D., których zeznania Sąd ocenił jako wiarygodne, potwierdzili, że dobrowolnie udzielili B. W. pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami oraz, że mieli do niej pełne zaufanie, choć sami nie orientowali się w sprawach wspólnoty.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadków W. B. (1) – prezesa spółki P. i T. D. – księgowej spółki (...). Świadkowie opisali okoliczności podjęcia uchwały o odwołaniu zarządcy oraz uchwały o uchyleniu tej uchwały. W ocenie Sądu świadkowie ci starali się w jak najlepszym świetle przedstawić działanie zarządcy, podkreślając pozytywne strony działania spółki. Wskazywali, że część mieszkańców jest zadowolona z pracy zarządcy, części natomiast, w tym powódka L. W., zawsze kwestionuje działania zarządcy. W ocenie Sądu ich zeznania były zgodne z ustalonym stanem faktycznym. Jak wynika z całości zgromadzonego materiału dowodowego uchybienia zarządcy nie miały charakteru istotnego.

Świadek B. W., której zeznania Sąd ocenił, jako polegające na prawdzie, opisała przebieg zebrania z dnia 27 lutego 2014 roku oraz sposób zbierania głosów pod uchwałą przez J. F.. Świadek potwierdziła, że podpisy są autentyczne, a J. F. odczytywała uchwałę i prosiła by mieszkańcy przeczytali ją także samodzielnie. Mówiła także, że spółka (...) ma być przywrócona na okres 3 miesięcy. Świadek wskazała, co prawda, że w jej ocenie działanie J. F. było „nie do końca uczciwe”, nie wyjaśniła jednak, na czym dokładnie miało to polegać. W ocenie Sądu fakt, że J. F. rozmawiał z mieszkańcami również na tematy prywatne, bądź wchodziła do ich mieszkań w żadnym sposobie nie wpływał na sposób oddawania głosów. Zastrzeżenia świadka w tej mierze stanowią, więc wyłącznie subiektywne przekonanie.

Wiarygodne były również zeznania świadków D. C., A. K. (2) i M. N., którzy zeznawali na okoliczności prawidłowości robót remontowych w budynkach wspólnoty oraz jakości i prawidłowości usług świadczonych przez spółkę (...). Świadkowie, którzy w przeszłości pełnili funkcję członków zarządu pozwanej wspólnoty wskazali na zły stan techniczny budynku i brak wystarczających funduszy do przeprowadzenia remontów. Świadkowie zeznali, jakie prace były przeprowadzane. Zgłaszali oni pewne zastrzeżenia, co do prac zarządcy, twierdząc jednak, że ich uwagi były przez spółkę (...) uwzględniane. W razie zauważenia błędów zarządca korygował faktury. W sytuacji, gdy wystawione zostały dwie faktury ze tą samą usługą, wspólnota ostatecznie płaciła tylko za jedną fakturę.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadków A. B. i M. K.. Pracownicy spółki (...) potwierdzili, że zdarzały się błędy, były one jednak na bieżąco korygowane. W tym zakresie zeznania były członków zarządu wspólnoty są zgodne z zeznaniami pracowników zarządcy.

Świadek Z. D. (1), będący funkcjonariuszem policji, potwierdził, że na zabranii wspólnoty w dniu 27 lutego 2014 roku panował chaos i dezorganizacja. Nie miał on jednak merytorycznej wiedzy, co do działania wspólnoty.

Zeznania świadka K. C., która była członkiem komisji rewizyjnej okazały się wiarygodne w zakresie, w jakim świadek mówiła o złym stanie budynku i wzajemnych relacjach członków wspólnoty. Świadek wskazywała na wiele nieprawidłowości w zarządzie wspólnotą, powołując się na przeprowadzoną przez siebie kontrolę. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka. K. C., powołując się na swój protokół prac komisji, mówiła bardzo ogólnie o nieprawidłowościach. W ocenie Sądu twierdzenia o „jednym wielki bałaganie” są zbyt ogólnikowe, aby można było uznać, że stanowią one dowód niekorzystnego dla wspólnoty działania spółki (...). Ponadto uwagi te zostały wyrażone przez osobę skonfliktowaną z zarządcą i niemającą merytorycznych kwalifikacji do jego oceny.

Oceniając zeznania powódki Sąd uznał, że polegały one na prawdzie. L. W. opisała stan techniczny budynków, a także podejmowane przez siebie działania celem sprawdzenia prawidłowości działania zarządcy. Wskazać jednak należy, że znaczna część zeznań powódki stanowiła jej subiektywne przekonania i oceny. Zeznania w tej części nie mogły, zatem podlegać ocenie ich zgodności bądź niezgodności z prawdą. Powódka oceniała m.in., że uchwała z 2012 roku, a także pełnomocnictwa udzielone B. W. nie są jej zdaniem skuteczne, co jednak nie znalazło potwierdzenia w świetle uregulowań prawnych. Zeznania powódki dotyczące rzekomych nieprawidłowości przy naliczaniu podatku VAT i wystawianiu faktur nie mogły stanowić dowodu na wadliwe działania spółki (...). Powódka nie posiada, bowiem merytorycznych kwalifikacji do oceny rachunkowości zarządcy. Jej przekonania w tym zakresie, jak również jej twierdzenia o wykonywaniu nie tych remontów, które są niezbędne pozostają wyłącznie jej subiektywną oceną.

Zeznania J. F. – zeznającej za stronę pozwaną Sąd ocenił, jako wiarygodne. Członek zarządu opisała przebieg zebrania z dnia 27 lutego 2014 roku oraz sposób zbierania głosów. Wskazała również sposób wybierania i finansowania prac remontowych we wspólnotie. Zeznania J. F. okazały się zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka W. B. (2). Okoliczność, na którą zeznawać miała świadek (istnienie konfliktów i wrogości wśród członków wspólnoty) pozostaje bez wpływu na ocenę istnienia i ważności zaskarżonej uchwały. Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków T. D. i W. B. (1). Osoby te były już, bowiem wcześniej przesłuchiwane w charakterze świadków, w tym również na okoliczności związane z działaniem zarządcy. Kolejne przesłuchanie tych samych świadków nie było więc celowe. Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka L. H., wobec cofnięcia przez powódkę wniosku o przesłuchanie tego świadka.

Sąd oddalił także wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentacji zdjęciowej budynków wspólnoty, protokołu zebrania z 19 marca 2015 r., protokół okresowej kontroli stanu technicznego, projektu technicznego z 2014, protokół odbioru technicznego oraz pism zarządcy, uznając, że wskazane dowody nie mają znaczenia dla oceny sytuacji dotyczącej działania zarządcy z przed daty podjęcia zaskarżonej uchwały.

Sąd zważył co następuje:

Żądanie pozwu – zarówno to dotyczące stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...), jak i żądanie dotyczące uchylenia uchwały, nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności powódka wniosła, na podstawie art. 189 k.p.c., o ustalenie nieistnienia uchwały. Powódka jest podmiotem czynnie legitymowanym do wytoczenia takiego powództwa, gdyż jako właścicielką lokalu w nieruchomości przy ul. (...) ma interes prawny, a uchwała ta bezpośrednio oddziałuje na jej prawa i obowiązki.

Roszczenie powódki dotyczące uchylenia uchwały wynika natomiast z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie, z którym 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. Termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnotie mieszkaniowej wynosi 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. Zaskarżona uchwała została ostatecznie podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powódka informację o jej podjęciu otrzymała 10 kwietnia 2014 roku. Powództwo zostało wniesione w dniu 19 maja 2014 roku, tym samym sześciotygodniowy termin określony w przywołanym wyżej przepisie został przez nią dochowany.

Powódka w pierwszej kolejności wskazała, że za przyjęciem zaskarżonej uchwały zebrano mniej niż 50 % udziałów. W ocenie powódki głosy powinny być liczone według wielkości udziałów każdego z właścicieli, a nie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty mieszkaniowej 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. W niniejszej sprawie wspólnota podjęła w dniu 22 marca 2012 roku uchwałę nr (...), zgodnie, z którą do głosowania nad wszelkimi uchwałami w sprawie odwołania lub zmiany zarządcy zastosowania będzie miała zasada głosowania: jeden właściciel – jeden głos. Uchwała ta nie została zaskarżona. Członkowie wspólnoty nie zmienili, ani nie uchylili tej uchwały. W tych okolicznościach nie ulegała wątpliwości, że uchwała nr (...) roku, która dotyczyła uchylenia uchwały o rozwiązaniu umowy z zarządcą, powinna być podjęta przy zastosowaniu zasady jeden głos jeden właściciel. Ponieważ za przyjęciem uchwały głosowało 124 mieszkańców spośród 202 uchwała uzyskała wymaganą większość. Wskazać należy, że subiektywne przekonanie powódki, bądź innych mieszkańców wspólnoty o nieobowiązaniu uchwały z 2012 roku, czy też brak wiedzy o istnieniu takiej uchwały w żaden sposób nie wpływa na jej ważność i konieczność zastosowania jej w trakcie ustalania wyników głosowania nad uchwałą nr (...). Faktu tego nie zmienia również to, że uchwała nr(...) została podjęta zgodnie z zasadą większości głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Okoliczność istnienia uchwały nr (...) mogła natomiast stanowić podstawę kwestionowania uchwały nr (...)

W ocenie Sądu nie budziła wątpliwości także kwestia ważności pełnomocnictw do głosowania udzielonych B. W., a co za tym idzie ważności głosów oddanych przez nią w imieniu D. P., R. N., E. D. oraz Z. i Z. D. (2). Zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego czynność prawna może być dokonana przez pełnomocnika. Ponieważ ustawodawca nie przywiódł szczególnej formy oddawania głosów przez członka wspólnoty, stąd pełnomocnictwo do głosowania udzielone osobie trzeciej również nie wymaga dla swojej ważności żadnej szczególnej formy. Brak jest także wymogu by dokument pełnomocnictwa zawierać musiał informacje takie jak numer PESEL czy numer dowodu osobistego, a sama treść pełnomocnictwa musiała być napisana pismem ręcznym. Stąd niezasadne były twierdzenia powódki o nieważności udzielonych pełnomocnictw. Wskazać również należy, że członkowie wspólnoty, którzy udzielili pełnomocnictw B. W. mieli świadomość skutków swojego działania. Darzyli zaufaniem swojego pełnomocnika i akceptowali to, że zagłosuje on zgodnie z własnym przekonaniem - sami, bowiem nie orientowali się w sprawach wspólnoty. Żadna z osób udzielających pełnomocnictwa nie powołała się również na błąd i nie uchyliła od złożonego wcześniej oświadczenia woli.

Ważne okazały się także głosy oddane przez B. M. – była ona uprawniona do dwukrotnego oddania głosu, jest bowiem właścicielką dwóch mieszkań. Głos oddany w zastępstwie W. K., który w czasie podejmowania uchwały już nie żył, również był ważny. Głos ten oddał jego syn, będący spadkobiercą zmarłego. Nie udało się ustalić, czy głos oddany przez córkę A. K. w imieniu matki był ważny. J. F. wskazywała, że córka prawdopodobnie dysponuje stosownym pełnomocnictwem, jednakże taki dokument nie został w sprawie przedłożony. Nie da się więc wykluczyć, że głos ten był w rzeczywistości nieważny. Zauważyć jednak należy, że okoliczność taka nie zmieniłaby wyniku głosowania, w dalszym, bowiem ciągu liczba głosów oddanych za podjęciem uchwały wynosi więcej niż 50 %. Ewentualne uchybienie w tym zakresie pozostaje, zatem bez wpływu na wynik głosowania.

Zgodnie z art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, uchwały mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jednocześnie brak jest przepisu zabraniającego uczestnictwa w procedurze zbierania głosów przez osobę trzecią. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego w sposób jednoznaczny wynika, że głosy zbierała J. F., będąca członkiem zarządu. Zawsze odczytywała treść uchwały i prosiła, by mieszkaniowiec jeszcze raz przeczytał uchwałę.

W razie potrzeby J. F. tłumaczyła również jej znaczenie. W czynności zbierania głosów uczestniczyła także B. W., co uzasadnione było tym, że pełniła ona wówczas funkcję członka komisji rewizyjnej i kontrolowała prawidłowości działania zarządu. Obecność B. W. pozostawała bez wpływu na przebieg i wynik głosowania.

Wbrew twierdzeniom powódki, nie zostało w sprawie wykazane, by głosujący członkowie wspólnoty byli wprowadzani w błąd, co do treści uchwały. J. F. informowała, co prawda głosujących, że zarządca (...) Sp. z o.o. ma być przywrócony tylko na okres 3 miesięcy celem rozliczenia i sprawdzenia jego działania. Mówiła również, że po upływie tego okresu członkowie podejmą ostateczną decyzję, co do kontynuowania współpracy z zarządcą. Podjęcie takiej decyzji nie zostało przez zarząd zainicjowane, jednak dokonane zostały określone działania przez komisję rewizyjną, stąd nie można zasadnie twierdzić, że J. F. w chwili zbierania podpisów działała w złej wierze i wprowadzała mieszkańców w błąd. Również ona była przeświadczona o konieczności rozliczenia spółki (...) i podjęcia decyzji w przedmiocie kontynuowania umowy z zarządcą. Co istotne żadna z głosujących osób nie powołała się na błąd swojego oświadczenia woli, który miałby być spowodowany informacjami udzielanymi przez J. F..

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że zgłaszane zarzuty formalne zmierzające do wykazania nieistnienia zaskarżonej uchwały okazały się niezasadne. Oceniając natomiast merytoryczną treść uchwały nr (...) Sąd doszedł do przekonania, że nie jest ona niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli, ani też nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli.

Strona powodowa wskazywała na niegospodarność zarządcy nieruchomości, spółki (...), który został przywrócony w wyniku zaskarżonej uchwały. Zebrane w sprawie dowody nie pozwalały jednak na twierdzenie o istnieniu istotnych uchybień w działalności rachunkowej czy księgowej zarządcy. Wskazać należy, że z inicjatywy powódki Urząd Skarbowy w G. prowadził postępowanie kontrolnej wobec (...) Sp. z o.o. Kontrola dotyczyła kwestii rozliczeń podatku od towarów i usług (którego prawidłowość była kwestionowana przez powódkę) za lata 2010 i 2011. Kontrola, przeprowadzona w 2014 roku, nie wykazała żadnych uchybień. Powódka, co prawda twierdziła, że nie zgadza się z wynikami kontroli, w żaden jednak sposób nie wykazała, by kontrola ta była wadliwa. W szczególności powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosiła wniosku o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, poprzestając na twierdzeniach o błędach kontroli. Istotne jest również to, że w toku prowadzonego postępowania karnego przeprowadzony został dowód z opinii biegłego rewidenta, który sprawdzał rachunkowość i sposób prowadzenia dokumentacji księgowej spółki (...) za okres od stycznia 2010 do 31 grudnia 2012 roku. Kontrola ta również nie wykazała żadnych nieprawidłowości, zaś postępowanie karne zostało umorzone. Również w tym zakresie powódka nie zdołała wykazać podnoszonych przez nią uchybień spółki (...). Podkreślić należy, że ciężar dowodu, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c. ciążył na stronie powodowej. Zatem to powódka powinna wykazać okoliczności świadczące o niegospodarności czy szkodliwym działaniu zarządcy wspólnoty.

Oceniając dbałość zarządcy o stan techniczny nieruchomości oraz zasadność przeprowadzonych remontów, Sąd miał na uwadze specyfikę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Do wspólnoty tej należy, bowiem ponad 200 właścicieli lokali, mieszkających w około 40 klatkach schodowych. W chwili postania wspólnoty w 2006 roku, ponad stuletnie budynki znajdowały się w bardzo złym stanie technicznym. Wspólnota postanowiła jednak, że nie będzie zaciągała kredytów, a remonty będą przeprowadzane wyłącznie ze środków gromadzonych na funduszu remontowym. Z uwagi na duży zakres potrzeb remontowych wspólnoty, środki te są niewystarczające, stąd możliwe jest wykonanie tylko części prac. Od momentu, gdy zarządcą wspólnoty jest (...) Sp. z o.o. przeprowadzonych zostało kilka dużych remontów (remonty dachów wraz z dobudową kominów przy ul. (...) remont podwórko przy ul. (...). Zajączka, wymiana okien, remont balkonów) oraz szereg bieżących, drobnych prac remontowych. Nieruchomości w dalszym ciągu wymagają jednak istotnych nakładów. W tych okolicznościach nie można zatem zasadnie zarzucać zarządcy braku dbałości o stan techniczny budynków. Spółka (...) podejmować mogła działania wyłącznie w zakresie posiadanych przez wspólnotę środków finansowych.

Część mieszkańców wspólnoty jest zadowolona z przeprowadzonych remontów natomiast część, w tym powódka uważa, że zarządca przeprowadzał remonty, które nie były najpilniejsze. Na tak zróżnicowaną ocenę bez wątpienia ma wpływ okoliczności, że wspólnota składa się z aż ponad 40 klatek schodowych. Naturalnym jest więc, że każdy

z mieszkańców chciałyby, by remonty były przeprowadzane w klatce, czy budynku, w którym on zamieszkuje. Każdy mieszkaniec odmiennie ocenia, zatem ważność i niezbędność poszczególnych remontów. Wskazać również należy, że przesłuchiwani w sprawie świadkowie nie posiadają wiedzy specjalistycznej z zakresu rachunkowości czy budownictwa, stąd Sąd nie mógł ich odczuć czy opinii potraktować, jako udowodnionego faktu. Dowodu na rzekome nieprawidłowości po stronie zarządcy nieruchomością nie mógł także stanowić protokół, ani sprawozdanie przygotowane przez członków komisji rewizyjnej. Osoby wchodzące w skład tej komisji, przesłuchiwane w sprawie w charakterze świadków, również nie posiadały wiedzy specjalistycznej pozwalającej na ocenę pracy zarządu. Świadkowie zeznawać mogą na okoliczności stanu faktycznego, ich zeznania, czy sporządzone przez nich dokumenty nie mogą stanowić dowodu, na okoliczności, dla ustalenia, których niezbędna jest wiedza specjalna. Powódka, mimo iż była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie wносиła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który mógłby ustalić, czy działania P. nie powodowało szkody po stronie pozwanej wspólnoty. Zaoferowane przez powódkę dowody, jak również dowody przedłożone przez stronę przeciwną, nie pozwalały na sformułowanie wniosku o istotnej wadliwości działania zarządcy.

Powódka zdołała wykazać, że w działaniu zarządcy pojawiały się błędy. Zarządca mylił numery budynków, czy nie zauważał podwójnych faktur wystawionych przez wykonawców robót. Wszystkie te uchybienia były jednak korygowane. Faktury, które błędnie zostały wystawione dwa razy, wspólnota płaciła w rzeczywistości tylko raz. Możliwość pojawienia się błędów przy zarządzie tak dużą wspólnotą jest rzeczą naturalną i nie przesądza ona o celowym działaniu zarządcy na szkodę wspólnoty, wpływać może jedynie na ocenę profesjonalizmu pracowników spółki (...). W toku postępowania dowodowego wyjaśniona została również kwestia wskazania na zleceniu wspólnoty miejsca montażu okien, jako siedziby zarządcy. Okna te faktycznie przewiezione zostały początkowo do siedziby zarządcy, zamontowano jej jednak w budynku przy ulicy (...). Powódka podnosiła wiele zarzutów dotyczących prawidłowości działań zarządcy, nie zdołała ona jednak wykazać, by koszty prac remontowych były przez zarządcę celowo podwyższane, lub by wbrew obowiązkowi nie dokonywał on niezbędnego odbioru prac. Jak już wskazano wyżej ciężar dowodu w tej mierze obciążał powódkę.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z dnia 27 lutego 2014 roku nr (...), jak również powództwo o uchylenie wskazanej uchwały.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.98 § 1 k.p.c., zgodnie, z którym strona przegrywająca jest obowiązana zwrócić stronie przeciwnej koszty procesu. Na koszty te poniesionej przez wygrywającą stronę pozwaną złożyły się koszty zastępstwa procesowego wynoszące, na podstawie § 10 ust. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 - 180 zł w związku z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały oraz 180 zł w związku z żądaniem uchylenia uchwały, a także 17 zł opłaty od pełnomocnictwa. W ocenie Sądu mimo pewnego skomplikowania sprawy brak jest podstaw do zwiększenia należnej pełnomocnikowi pozwanej stawki wynagrodzenia. Zauważyć należy, że okoliczności dotyczące stwierdzenia nieistnienia uchwały oraz uchylenia uchwały były ze sobą powiązane, co powodować musiało mniejszy nakład pracy, niż w sytuacji prowadzenie dwóch odrębnych spraw o stwierdzenie nieistnienia uchwały oraz jej uchylenie. W związku z powyższym Sąd w punkcie 3 wyroku zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR del Beata Majewska-Czajkowska