

Sygn. akt V ACa 381/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski SA Katarzyna Przybylska (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. C. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ulica (...) w K.

o uchylene uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 29 lutego 2016 r., sygn. akt I C 2333/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T. na rzecz radcy prawnego M. Ż. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych, powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 381/16

UZASADNIENIE

Powód A. C. (1) wniósł o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z dnia (...). mocą których odwołano członków zarządu wspólnoty A. C. (1) oraz K. K. (1) i wybrano nowych członków zarządu w osobach E. L. (1) i H. M. (1).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z 29.02.2016r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

A. C. (1) i K. K. (1) byli członkami zarządu pozwanej wspólnoty od dnia 11 kwietnia 2012r. Właściciele lokali tworzących wspólnotę udzielili temu zarządowi absolutorium z działalności za rok 2012 na zebraniu w maju 2013r.

Właściciele lokali w osobach Z. K., W. C., H. M., E. L., R. G., J. P., B. P., Z. S. latem 2013r. domagali się zwołania zebrania wspólnoty dnia 6.08.2013r. Wniosek z tym żądaniem wysłano dnia 24.07.2013r. do członków zarządu – powód odebrał 5.08.2013r. Wniosek podpisało więcej niż 1/10 członków wspólnoty licząc wg udziałów. Zarząd zebrania nie zwołał. Pismem z dnia 3 września 2013r. właściciele lokali posiadający łącznie więcej niż 1/10 udziałów ponowili wniosek o zwołanie zebrania wspólnoty w dniu 26.09.2013r. Wniosek z tym żądaniem wysłano do członków zarządu. K. K. odebrała pismo dnia 9.09.2013r., powód pisma nie odebrał mimo dwukrotnego awizowania. Zarząd zebrania nie zwołał. Część właścicieli lokali zainicjowała zwołanie zebrania członków wspólnoty na dzień (...). na godz. 18.00 celem m.in. odwołania zarządu i wyboru nowego. Zawiadomienie o tym zebraniu zostało wywieszane na obu klatkach schodowych w widocznym miejscu, na licznikach. Podany był termin (data, godzina), miejsce zebrania oraz porządek (przedmiot) zebrania. Zawiadomienia wywieszono wcześniej niż siedem dni przed zebraniem. Ogłoszenia wisiały cały czas. Na zebraniu stawili się 11-tu członków wspólnoty na 20-tu (w tym 18-tu posiadających lokale mieszkalne). Nigdy nie było tak, by na zebranie wspólnoty przyszło 100% jej członków.

W zebraniu dnia (...) wzięło udział 11 właścicieli lokali. Na nowych członków Zarządu zaproponowano dwoje kandydatów: E. L. (1) i H. M. (1). Odbyły się trzy głosowania – jedno nad przyjęciem uchwały dotyczącej odwołania A. C. (1) drugie nad przyjęciem uchwały dotyczącej odwołania K. K. (1) i trzecie w sprawie powołania nowego zarządu. 11 obecnych właścicieli głosowało za przyjęciem uchwały, a ich udziały wynosiły łącznie 540 na 880 możliwych. Głosowanie odbyło się tylko na zebraniu. Nie doszło do indywidualnego zbierania głosów. Uchwały zostały (...). W głosowaniu nie brali udziału małżonkowie P., lecz T. S. (1), który w międzyczasie nabył od nich lokal. Głosujący za odwołaniem dotychczasowego zarządu uważali że zarząd źle wywiązuje się ze swoich obowiązków. Zarzucali zarządowi niepłacenie za ciepło do SM, czasowy brak dostaw ciepła, brak umowy wspólnoty o odbiór śmieci i konieczność zawierania umów indywidualnych, nieinformowanie członków o sprawach wspólnoty.

Odwołani członkowie wspólnoty zostali o treści uchwały powiadomieni. A. C. (1) odwołał się w terminie od uchwał, K. K. (1) nie odwołała się.

Ciepła do wspólnoty dostarcza (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w J. (dalej: SM). W kwietniu 2013 powód zwrócił się do SM o wstrzymanie dostawy ciepła jeszcze przed zakończeniem sezonu. Dostawę wstrzymano. Kolejny sezon grzewczy rozpoczął się 1 października. Z tym dniem w 2013r. SM nie rozpoczęła dostaw ciepła do wspólnoty z uwagi na niepodpisanie umowy o dostawę ciepła na nowy sezon. Powód w kwietniu 2013 pisał do SM w sprawie dostawy ciepła w sezonie 2013/2104, chciał obniżenia ceny, podnosił że poprzednia umowa była niezgodna z prawem. SM odmówiło obniżenia ceny. Umowy nie podpisano. Prezes Urzędu (...) dnia 1 października 2013r. na wniosek zarządu wspólnoty wydał postanowienie nakazujące SM w J. podjęcie dostaw ciepła wg zasad z poprzedniej umowy z 23.10.2012r. i dostarczania go pod warunkiem terminowego regulowania należności za ciepło. Nieterminowe regulowanie mogło spowodować wstrzymanie dostaw ciepła. SM podjęła dostawę ciepła z dniem (...). Postanowienie do SM dostarczyła pozwana wspólnota. Wszczęte zostało postępowanie w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego odmowy zawarcia umowy sprzedaży ciepła. Nowy zarząd wycofał wniosek z (...) z uwagi na zawarcie umowy o dostawę ciepła z SM w J. w dniu 10 października 2013r.

Z pozwu wspólnoty reprezentowanej m.in. przez powoda toczyła się sprawa przeciwko E. K. (1) o wydanie dokumentu. Nowy zarząd wycofał pozew.

Wspólnota nie zapłaciła SM w J. należności za dostawę ciepła w czasie gdy członkiem zarządu był jeszcze powód tj. miesiącach kwiecień i marzec 2013. SM wniosła sprawę do sądu o zapłatę w sierpniu 2013r. Wydano nakaz zapłaty. Wspólnota działająca przez poprzedni zarząd złożyła sprzeciw. SM pozew wycofała w październiku 2013r., bowiem nowy zarząd uregulował zadłużenie.

E. L. (1) w roku 2012 nie płaciła całości zaliczek na rzecz wspólnoty, pomijała pozycje dot. Funduszu administracyjnego i kosztów za odpady. Należności te uregulowała po odwołaniu powoda. H. M. również nie płacił wtedy zaliczek w całości. Wspólnota działająca przez m.in. powoda wniosła sprawę o zapłatę. Należność została zasądzona. H. M. zapłacił należność wynikającą z orzeczenia.

Członek wspólnoty R. G. (2) w maju 2013r. złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez poprzedni zarząd wspólnoty (w osobie A. C., K. K.) przywłaszczenia pieniędzy członków wspólnoty mieszkaniowej w okresie od 04.2012 do 06.2013r. Policja prowadziła czynności sprawdzającej i postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013r. odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego.

Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach wskazał, że stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodu z dokumentów, przesłuchania pozwanych oraz w oparciu o zeznania zdecydowanej większości świadków.

Sąd Okręgowy pominął dowód z zeznań świadków A. K., J. M., P. N., M. P., J. P., J. S., T. S., A. K. wobec cofnięcia tych wniosków.

Sąd Okręgowy dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, a i sąd nie znalazł podstaw do podważania tych dowodów.

Za wiarygodny Sąd uznał dowód z przesłuchania strony pozwanej (członków zarządu) albowiem zeznania te były jasne i spójne, a nadto korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym uznanym za godny wiary w postaci zeznań świadków (poza zeznaniami świadków I. C., J. K., K. K., H. K.).

W ocenie Sądu Okręgowego zeznania świadków którym dano wiarę tj. W. C. (2), B. P. (2), M. G., R. G. (2), Z. L. (1), G. N. (1), E. K. (1), Z. K. (2), Z. S. (2), B. M., E. M. (1), T. S. (1), D. F. cechuje głęboka spójność. Zeznania tych osób były zgodne ze sobą. Zeznania świadków będących jednocześnie osobami bliskimi dla nowych członków zarządu tj. Z. L. i E. M. mogły być stronnicze. Sąd brał to pod uwagę i dlatego zeznaniom tych dwóch osób dano wiarę z tego powodu, że ich zeznania były w całej rozciągłości zgodne z zeznaniami innych osób zawnioskowanych przez stronę pozwaną. Co więcej zeznania tych świadków oraz członków zarządu pozwanej zostały potwierdzone przez G. N. tj. świadka który nie brał udziału w zebraniu i nie głosował za odwołaniem powoda. Potwierdził on natomiast, że zawiadomienie o zebraniu w dniu 8.10.2013r. na klatce schodowej wisiało.

Zeznaniom powoda oraz świadkom I. C., J. K., K. K., H. K. nie dano wiary. Zeznania świadków powoda uznano za stronnicze, mające wspomagać dowodową linię procesową powoda, który nie zgadza się ze swoim odwołaniem z funkcji. Zeznania tych osób pozostają w opozycji do dowodów uznanych za wiarygodne, tj. zdecydowanej większości świadków. Świadcowie I. C., J. K. i H. K. to osoby dla powoda najbliższe. Ich interes we wspomaganie powoda był więc czytelny. Świadek K. K. również miał interes w bronienu powoda, bowiem zarzuty stawiane poprzedniemu zarządowi dotyczą jej bezpośrednio. Świadek ten nie zaprzeczył kategorycznie temu, że zawiadomienie o zebraniu wisiało, lecz oświadczyła że tego nie pamięta. Być może upływ czasu miał wpływ na zeznania świadka, bowiem faktycznie nie pamiętała ona innych istotnych faktów jak np. pisma właścicieli w sprawie zwołania zebrania, chociaż bezspornie pismo z takim żądaniem świadek otrzymała. Powodowi nie dano wiary jako, iż w ostatecznej ocenie wg Sądu Okręgowego stan rzeczy był taki jaki wynikał z zeznań pozwanej oraz jej świadków a nie powoda. Bez wątplenia powód był osobiście głęboko zainteresowany wygraniem procesu i powrotem na dotychczasową funkcję. Powodowi nie udało się z pomyślnym skutkiem wykazać dowodami, iż faktycznie były nieprawidłowości w zwołaniu zebrania

lub podczas głosowania nad uchwałami i że zaistniały przesłanki ustawowe do uchylecia skarżonych uchwał. Powód jednocześnie sam przyznał, że należności za marzec i kwiecień 2013r. za dostawę ciepła do SM nie zapłacił nie zgadzając się ze sposobem jej naliczenia, mimo że umowa obejmująca ten sezon go wiązała a za wcześniejsze miesiące płacił bez zastrzeżeń. Przyznał, że to na jego wniosek wcześniej (bo już 10 kwietnia) SM wstrzymała dostawę ciepła i że decyzji tej nie skonsultował ze wszystkimi właścicielami.

W ocenie Sądu I Instancji zeznania świadka J. S. niewiele wniosły do sprawy. Świadek wskazała, że nie widziała na klatce zawiadomienia o zebraniu, ale jednocześnie przyznała, iż nie jest członkiem wspólnoty, na zebrania nie chodzi i nawet gdyby o nim wiedziała to i tak by nie poszła. Nie wie też jakby głosował mąż, gdyby na zebranie poszedł.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów złożonych przez powoda na ostatniej rozprawie, bowiem wniosek o przeprowadzenie z nich dowodu był spóźniony. Dokumenty te istniały już wcześniej i nie było przeszkód aby strona powodowa złożyła je wraz z pozwem lub pismem uzupełniającym pozew sformułowanym i wniesionym przez fachowego pełnomocnika ewentualnie z wnioskiem dowodowym z 19.08.2014r. Nadto uwzględnienie tych dowodów spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, bowiem strona pozwana w razie uwzględnienia wniosków miałaby prawo zażądać udzielenia terminu na ustosunkowanie się do nowych dowodów co oznaczałoby konieczność odroczenia rozprawy.

Przechodząc do rozważań Sąd Okręgowy wskazał, iż powód w pozwie i piśmie uzupełniającym określił podstawę faktyczną swojego roszczenia, wskazując, że uchwały zostały podjęte z naruszeniem przepisów prawa, albowiem:

- zwoływanie zebrań należy do kompetencji zarządu zaś okolicznością bezsporną jest, iż ówczesny zarząd zebrania w dniu (...) nie zwoływał,
- uchwały winny być podejmowane na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Tymczasem zarząd nie zwoływał tego zebrania ani został o nim poinformowany,
- duża część właścicieli nie było o zebraniu powiadomiona,
- zawiadomienie o zebraniu nie zawierało dnia, godziny, miejsca i porządku obrad a winno nadto treść żądanej zmiany w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali,
- naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością bo stanowią potwierdzenie, że część właścicieli nie musi liczyć się ze wskazanymi wyżej przepisami dotyczącymi zwoływania zebrań, a nadto część właścicieli jest wprowadzana w błąd przez rozpowszechnianie nieprawdziwych i oczerniających powoda informacji o rzekomym przywłaszczeniu przez niego pieniędzy, rzekomym odcięciu ciepła w sezonie grzewczym, co miało wpływ na decyzje części właścicieli,
- wynik głosowania jest wątpliwy, bowiem nie zostały powodowi doręczone listy głosowania,
- godzą uchwały w interes powoda bowiem zarówno on jak i K. K. pracują dla dobra wspólnoty bez wynagrodzenia. Odwołanie powoda i powołanie zadłużonych osób do zarządu oznacza dla wspólnoty brak ściągania jej należności od wybranych zadłużonych właścicieli lokali, podpisanie na niekorzystnych warunkach ze Spółdzielnią Mieszkaniową w J. umowy o dostawę ciepła. Nadto nowy zarząd podjął już próby wycofania z sądu w Wąbrzeźnie powództwa przeciwko E. K. (1),
- zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte, gdyby część właścicieli nie została wprowadzona w błąd co do przywłaszczenia przez niego pieniędzy i niezawinonego przez powoda chwilowego odcięcia ciepła we wspólnocie.

Powód oparł swoje roszczenie o normę art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Poza sporem pozostawało, że ustawowy termin do zaskarżenia uchwały został przez powoda zachowany.

W ocenie Sądu I instancji nie zostały naruszone przepisy u.o.w.l. – art. 23 – dotyczące zwołania zebrania ani mechanizmu głosowania, które mogłyby prowadzić do uchylenia uchwały.

Poza sporem jest, że zebranie dnia 8.10.2013r. odbyło się z woli części właścicieli lokali.

Poza sporem pozostać też musi, iż obowiązkiem zarządu lub zarządcy (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1) jest zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (art. 30 ust. 1 pkt 3 u.o.w.l.). Temu obowiązkowi poprzedni zarząd częściowo uchybił - w roku 2013 odbyło się zebranie zwołane przez powoda i K. K., ale odbyło się ono w maju 2013 (zob. k. 20), a więc w II kwartale. Na tym zebraniu podjęto uchwałę o której mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 u.o.w.l. tj. w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium.

Zebrania mogą jednak odbywać się częściej. Zgodnie z art. 31 u.o.w.l. zebrania ogółu właścicieli lokali:

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,

b) 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.

Z powyższej normy wynika, że w obu sytuacjach zebrania są zwoływane przez zarząd lub zarządcę. W przedmiotowej sprawie sytuacja komplikowała się z tego powodu, iż zarząd ignorował wnioski dysponujących co najmniej 1/10 udziałów mieszkańców żądających zwołania zebrania. W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokumentów zaoferowanych przez pozwaną okoliczność bezczynności zarządu jawi się jako bezsporna – pozwana przedstawiła pisma i dowody ich doręczenia członkom poprzedniego zarządu. O ile faktycznie pierwsze pismo powód otrzymał dzień przed żadaną datą odbycia zebrania (k. 143-144), o tyle drugie pismo członek zarządu K. K. odebrała na ponad 3 tygodnie przed żadaną datą zebrania – powód zaś nie odebrał awizowanej korespondencji (k. 145-147).

Bez wątplenia zarząd nie zwołując zebrania uchybił obowiązkowi wyartykułowanemu w normie 30 u.o.w.l. Nie budzi wątpliwości, że osoby podpisane pod pismami na k. 143 i 145 dysponowały łącznie więcej niż 1/10 udziałów mieszkańców. Sytuacja stała się patowa, bowiem zarząd ignorował wnioski mieszkańców, a zarządca w tej wspólnocie nie był ustanowiony, a tylko on – obok zarządu - mógłby zebranie zwołać. Zdaniem Sądu I instancji w takim stanie rzeczy jedynym wyjściem było zwołanie zebrania przez część właścicieli, a dokładnie taką ich część, która dysponowała co najmniej 1/10 udziałów. Taka grupa osób wystąpiła z inicjatywą zwołania zebrania i zebranie to zorganizowała. W świetle uznanego za wiarygodny materiału dowodowego sąd ustalił, że ogłoszenie o zebraniu zostało upublicznione sposobem umożliwiającym zapoznanie się z nim członkom wspólnoty. Było wywieszane na obu klatkach schodowych na drzwiczkach od liczników. Jest to przyjęte miejsce wywieszania ogłoszeń. W tym miejscu wisiały też informacje podawane do wiadomości przez poprzedni zarząd (niezależnie od dodatkowego innego sposobu informowania). Zawiadomienie o zebraniu miało odpowiednią formę i zawierało wszystkie niezbędne informacje o których mowa w art. 32 ust. 2 u.o.w.l., który stanowi że: „w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany”. Kwestie które miały zostać poddane głosowaniu tj. odwołanie zarządu i powołanie nowego, trudno uznać za „zamierzoną zmianę we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali”. Głosowana materia nie dotyczyła praw i obowiązków właścicieli lokali a odnosiła się jedynie do składu osobowego organu zarządzającego. Dlatego w zawiadomieniu o zebraniu nie musiała być podana treść zamierzonej zmiany.

W ocenie Sądu I instancji analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie zwołania zebrania prowadzi do wniosku, że bezspornie zebranie dnia 8.X.2013 nie zostało zwołane przez zarząd lub zarządcę (tu: nieistniejącego), mimo wniosków składanych przez ustawową większość. Jednakże nie miało to decydującego wpływu na podjęcie uchwał będących przedmiotem sporu. Wołą większości właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie było dokonanie zmian w składzie organu zarządzającego i była to wola wyrażona w sposób nie budzący wątpliwości. W takich

sytuacjach istnieje prymat interesu ogółu czy większości właścicieli nad niedociągnięciami, które powstały na niwie formalno-proceduralnej. Jedynie drastyczne uchybienia na polu procedowania nad uchwałą mogłyby doprowadzić do jej uchylenia.

W ocenie Sądu Okręgowego ogłoszenie o zebraniu było wywieszane co najmniej 7 dni przed zebraniem. Ogłoszenie widzieli wszyscy mieszkańcy, nie sposób było go nie zauważyć. Część członków wspólnoty zignorowała je i nie stawiała się na to zebranie. Nie stanowiło to przeszkody do podjęcia uchwał. Z zeznań wszystkich świadków i stron wynika, iż nigdy na zebraniach nie stawiało się 100% członków. Jest to bowiem prawo a nie obowiązek uprawnionych. Uchwałę podjęło więcej niż 50% właścicieli lokali licząc wg przysługujących im udziałów. Zatem nawet gdyby pozostali członkowie wspólnoty stawili się i gdyby założyć, iż głosowaliby przeciwko odwołaniu powoda (i powołaniu nowego zarządu) to i tak ostateczny wynik głosowania byłby taki sam, a uchwały zostałyby podjęte. Powód nie udowodnił tezy, iż gdyby był na zebraniu to przekonałby część członków wspólnoty do tego aby nie odwoływano go z funkcji członka zarządu. Twierdził, że zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte, gdyby część właścicieli nie została wprowadzona w błąd co do przywłaszczenia przez niego pieniędzy i niezawinionego przez powoda chwilowego odcięcia ciepła we wspólnocie. Osoby głosujące za odwołaniem powoda zeznawały na rozprawie jako świadkowie. Osoby te były zdecydowanie przekonane o potrzebie odwołania poprzedniego zarządu (i powołania nowego) i nieuprawnione jest czynienie założenia że dałyby się przekonać do zmiany stanowiska. Stanowisko tych osób było jednoznaczne i jasne na długi czas przed zebraniem, a z zeznań tych osób nie wynikało, iż mogliby być oni podatni na argumentację poprzedniego zarządu.

Sąd Okręgowy powołał się na powszednie aprobowany pogląd, iż nie każde uchybienie przepisom przy podejmowaniu uchwały powoduje jej nieważność czy też daje podstawy do jej uchylenia. Walor taki mają tylko takie uchybienia, które - w konsekwencji - mogłyby mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyroki Sądu Najwyższego sygn.: IV CSK 664/10, II CSK 370/06, I CK 336/06, IV CK 543/03 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. I ACa 584/12). Dokonane rozważania w ocenie Sądu I instancji prowadzą do wniosku, że nieobecność części członków wspólnoty na zebraniu 8.10.2013 (nawet przy daleko idącym założeniu, iż doszło do tego na skutek działania innej części właścicieli lokali) nie miała wpływu na treść podjętych uchwał. Nawet gdyby przyszli wszyscy członkowie wspólnoty to uchwały o treści skarżonej przez powoda i tak zostałyby podjęte. W tym stanie rzeczy traci na znaczeniu zarzut, że faktycznie zebranie zwołali członkowie wspólnoty a nie zarząd.

W ocenie Sądu Okręgowego z kolei zarzut, iż wynik głosowania jest wątpliwy z powodu niedoręczenia powodowi listy głosowania stał nieaktualny z momentem złożenia do akt list głosowania a z uwagi na treść tych dokumentów – stał się też zarzutem chybionym.

Zarzut powoda, iż uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają jego interesy okazał się chybiony i nieudowodniony.

Wg powoda uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i godzą uchwały w interes powoda, bo przez to część właścicieli nie musi liczyć się z przepisami dotyczącymi zwoływania zebrań, część właścicieli jest wprowadzana w błąd przez rozpowszechnianie nieprawdziwych i oczerniających powoda informacji o rzekomym przywłaszczeniu przez niego pieniędzy, rzekomym odcięciu ciepła w sezonie grzewczym, co miało wpływ na decyzje części właścicieli, powód jak i K. K. pracowali dla dobra wspólnoty bez wynagrodzenia, nadto odwołanie poprzedniego zarządu i powołanie na jego miejsce zadłużonych osób oznacza dla wspólnoty brak ściągania jej należności od wybranych zadłużonych właścicieli lokali, skutkuje też podpisaniem umowy o dostawę ciepła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w J. na niekorzystnych warunkach a nowy zarząd podjął próbę wycofania z sądu w Wąbrzeźnie powództwa przeciwko E. K. (1).

Sąd Okręgowy podkreślił, iż nie nasuwało wątpliwości ze strony sporu miały inna koncepcję prawidłowego zarządzania wspólnotą. W interesie wszystkich, również członków obecnego zarządu jest to by wspólnota była zarządzana skutecznie, racjonalnie i efektywnie.

Powód czynił zarzut naruszenia u.o.w.l. przy zwołaniu zebrania w dniu 8.10.2013r., a jednocześnie bezspornie sam naruszał normy tego aktu ignorując wnioski osób dysponujących więcej niż 1/10 udziałów o zwołanie zebrania (art. 31 u.o.w.l.). Naruszył też powód (oczywiście łącznie z drugim członkiem zarządu) obowiązek zwołania obowiązkowego zebrania w pierwszym kwartale roku (art. 30 u.o.w.l.). Zebranie zwołano 25 maja, a więc w kwartale drugim i dopiero wówczas uchwalono udzielenie absolutorium za rok poprzedni. Zarzuca powód zawarcie przez nowy zarząd umowy o dostawę ciepła na niekorzystnych warunkach, podczas gdy sam umowę taką (na sezon 2012/2013) zawarł i to działając przy wsparciu fachowego pełnomocnika po stronie wspólnoty. Co więcej, dalece wątpliwe jest co przyniosłoby większą szkodę wspólnocie, czy fakt zawarcia umowy na dotychczasowych warunkach czy niewywiązywanie się z postanowień kontraktu, który się zawarło. Powód działając w imieniu wspólnoty nie zapłacił bowiem SM za dostarczenie ciepła za 2 miesiące, jest to okoliczność przez niego przyznana. Obowiązek ten zaś wynikał z kontraktu który powód sam zawarł. W wyniku wniesienia przez SM pozwu sąd wydał nakaz zapłaty. Wprawdzie wspólnota działająca przez powoda wniosła sprzeciw od nakazu, ale bez pewności że wynik ostateczny będzie pomyślny dla wspólnoty. W razie gdyby sąd rozpoznający sprawę o zapłatę nie podzielił stanowiska wspólnoty, to byłaby ona zobligowana zapłacić nie tylko należność główną, ale także odsetki wraz z kosztami procesu, co stanowi ciężar dodatkowy. Z uwagi na uregulowanie długu przez nowy zarząd, nie można jednoznacznie przesądzić wyniku tamtego procesu, ale zawsze tego rodzaju działanie jest obciążone ryzykiem niepowodzenia. Nieregulowanie zobowiązań nie jest sposobem rozwiązywania sporów. Co więcej nawet Prezes URE w postanowieniu do którego niejednokrotnie odwoływał się powód wyraźnie podkreślił, że SM ma obowiązek dostarczania ciepła pod warunkiem terminowego regulowania należności za ciepło, zaś nieterminowe regulowanie może spowodować wstrzymanie jego dostaw. Do pomyślenia jest, że w nowym sezonie powód chciał wynegocjować niższe stawki i próby te zasługują na aprobatę, ale w ostatecznym rozrachunku skutek był taki, że na nowy sezon umowy nie zawarto a najdotkliwiej odczuli to mieszkańcy, którym - mimo rozpoczęcia sezonu grzewczego - ciepła nie dostarczano.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można czynić zarzutu z tego, że nowy zarząd wycofał z sądu sprawę przeciwko E. K. o wydanie dokumentów. Toczenie dalej sporu było bezprzedmiotowe skoro dokumenty zostały zwrócone.

Powód czynił też zarzut, iż na członków zarządu powołano osoby zadłużone względem wspólnoty. Nie ma normy, która czyniłaby dokonanie takiego wyboru niemożliwym. Jednocześnie z materiału dowodowego wynika, że żadna z wybranych do nowego zarządu osób nie ma już statusu dłużnika względem wspólnoty. Faktycznie w roku 2012 E. L. i Z. M. nie regulowali całości zaliczek do wspólnoty, ale wobec p. M. wydano orzeczenie po którym uregulował on całe zobowiązanie, zaś E. L. zapłaciła wszystko bez procesu tyle że, po odwołaniu powoda z funkcji członka zarządu. Paradoksalnie więc odwołanie powoda i p. K. spowodowało uregulowanie przez nią długu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do formułowania tezy, że skarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powodowi zdarzało się podejmować wątpliwe i ryzykowne w zakresie zarządzania wspólnotą decyzje.

Sąd Okręgowy podkreślił, że poza sporem pozostać musi, że ostatnia przesłanka tj. naruszenie interesu stanowi kategorię obiektywną i nie jest tożsame z naruszeniem subiektywnego interesu jednego z właścicieli w tym wypadku jednocześnie odwołanego członka zarządu. Strona powodowa nie wykazała jaki obiektywny interes powoda został w niniejszym stanie faktycznym przez sporną uchwałę naruszony, bo z pewnością nie może to być sam fakt pozbawienia kogoś statusu członka zarządu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy z mocy art. 25 ust. 1 u.o.w.l. a contrario powództwo oddalił.

W punkcie drugim wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 i 99 k.p.c.).

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód zaskarżając wyrok w całości zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 23, art. 31 oraz art. 32 ustawy o własności lokalu poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że nie zostały naruszone przepisy dotyczące zwołania zebrania ani mechanizmy głosowania w sposób prowadzący do uchylecia uchwał w sytuacji, gdy Zarząd Wspólnoty w dniu 8.10.2013r. stanowili K. K. (1) i A. C. (1) i tylko oni, jako zarząd byli władni do zwołania zebrania właścicieli lokali i podejmowania uchwał oraz niepowiadomienie wszystkich członków Wspólnoty, czym uniemożliwiono im zapoznanie się z planowanymi zmianami i podjęcie decyzji o uczestnictwie,
2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego mające istotny wpływ na treść wyroku, a mianowicie:
- art. 227 k.p.c. w zw. z 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału tj. dowodów na okoliczność działań powoda w charakterze członka zarządu Wspólnoty i w konsekwencji nieustalenie, czy działalność powoda była zgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interesem właścicieli,
 - art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie wniosku, że właściciele lokali zostali zawiadomieni o zebraniu w dniu 8.10.2013r. przez wywieszenie informacji na drzwiczkach od liczników w klatkach schodowych, podczas, gdy świadkowie tak precyzyjnie miejsca nie określili oraz, że poprzedni zarząd uchybił obowiązkowi zwołania zebrania, co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale w sytuacji, gdy zebranie sprawozdawcze odbyło się w dniu 28 marca 2013r.,
 - naruszenie art. 207 § 3 zd. drugie k.p.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji bezpodstawne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, w sytuacji, gdy pismo to zawierało wyłącznie wnioski dowodowe.

W oparciu o powyższe wniosł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego za obie instancje;
3. przyznanie pełnomocnikowi kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu za obie instancje według norm przepisanych, albowiem pomoc prawna nie została opłacona w całości ani w części.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Podziela również wywiedzione w oparciu o te ustalenia konsekwencje prawne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 23, 31 oraz 32 ustawy o własności lokalu poprzez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że nie zostały naruszone przepisy dotyczące zwołania zebrania ani mechanizmy głosowania prowadzące do uchylecia uchwał.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali zebrania ogółu właścicieli zwoływane są na wniosek właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.o.w.l.

W niniejszej sprawie wnioski o zwołanie zebrania dwukrotnie złożyli współwłaściciele reprezentujący ilość udziałów wymaganych ustawą. O ile pierwszy wniosek został odebrany pocztą przez powoda na dzień przed proponowanym przez członków wspólnoty terminie zebrania, to drugi z wniosków nie został podjęty w ogóle przez A. C. (1). Zaznaczyć należy, że wnioski te były wysyłane drogą pocztową również do drugiego z członków zarządu K. K. (1), która pocztę

odbierała. Zatem zarząd posiadał wiedzę, co do faktu, iż członkowie wspólnoty domagają się zwołania zebrania. Wobec określenia w przepisach, iż zebrania zwoływane są na wniosek przez zarząd lub zarządcę, fakt, iż zarząd na taki wniosek w żaden sposób nie zareagował, a zarządca nie był ustanowiony zwołanie zebrania byłoby niemożliwe. Bez wątplenia nie było intencją ustawodawcy przy tworzeniu przepisów art. 31 u.o.w.l., aby zarząd mógł skutecznie blokować zwoływanie zebrania ogółu właścicieli lokali. Art. 31 pkt b u.o.w.l. wręcz nakłada na zarząd obowiązek zwołania zebrania na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości.

Powód wraz z drugim członkiem zarządu poprzez swoją bezczynność, mimo prawidłowego wniosku współwłaścicieli, blokował zwołanie zebrania. Takie zachowanie sprzeczne jest z przepisami prawa i nie zasługuje na aprobatę, tym bardziej, że z treści wniosku wynikało wprost, że przedmiotem zebrania ma być odwołanie zarządu, którego powód był członkiem. Takie działanie w ocenie Sądu II instancji zmierzało do ochrony własnego interesu. Tym bardziej nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia powoda forsowane w toku procesu, że gdyby członkowie wspólnoty usłyszeli argumentację powoda, która uzasadniała w jego ocenie podejmowane przez niego działania zmieniliby zdanie i zaniechali podjęcia uchwały o odwołaniu zarządu. Wobec powyższego nie sposób zgodzić się z zarzutem powoda, iż nie dano szansy zarządowi na zwołanie zebrania. Właściciele lokali, którzy zwołali zebranie ogółu współwłaścicieli wypełnili wymaganą przepisami procedurę, wywiesili na klatce schodowej ogłoszenia o zebraniu.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że zebranie, które odbyło się w dniu 8.10.2013r. nie zostało zwołane przez zarząd lub zarządcę, mimo wniosków składanych przez ustawową większość, jednakże nie miało to decydującego wpływu na podjęcie uchwał będących przedmiotem sporu.

Za bezpodstawny należy uznać kolejny zarzut apelacji, powoda, iż ogłoszenie o zebraniu nie zostało upublicznione w sposób umożliwiający zapoznanie się wszystkim członkom zarządu. Wbrew twierdzeniom powoda z materiału dowodowego wynika, że ogłoszenie o zebraniu było wywieszane na klatce schodowej, zawierało niezbędne informacje: dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Przytoczone przez powoda w apelacji cytaty z zeznań poszczególnych świadków jednoznacznie wskazują, iż ogłoszenie było wywieszane na klatce schodowej. Bez znaczenia jest w ocenie Sądu II instancji, czy wisiało na drzwiach od liczników czy w innym miejscu. Istotne jest to, że było dostępne dla członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym również dla członków zarządu. Okoliczność tą przyznała również K. K. (1), drugi z członków zarządu. Zatem powód mógł swobodnie zapoznać się z treścią ogłoszenia i wziąć udział w zebraniu. Podkreślił należy, że w zebraniu uczestniczyła większość mieszkańców i większość również głosowała za podjętą uchwałą. Zarzut powoda, że gdyby był obecny na zebraniu i wyjaśnił mieszkańcom swoje poczynania to zapewne zmieniliby zdanie w przedmiocie jego odwołania jest w pełni bezpodstawny. Mieszkańcy od dawna nie byli zadowoleni z pracy powoda, a jego ignorancja na ich wnioski o zwołanie zebrania, utwierdziło ich tylko, że jest mu obojętne dobro mieszkańców i nie liczy się w ogóle z ich zdaniem. Chociażby z zeznań świadka E. M. (1) wynika, iż głosowała za odwołaniem powoda, gdyż wdaje on się w konflikty i nie interesuje się sprawami wspólnoty.

Wbrew temu co twierdzi powód, żaden z właścicieli, którzy podjęli decyzję o odwołaniu zarządu, nie zmieniliby swojego zdania, gdyby jak twierdzi powód wyjaśnił im wszystkie kierowane w jego stronę zarzuty. Z zeznań świadków, będących jednocześnie właścicielami lokali jednoznacznie wynika, że byli nie zadowoleni z działalności zarządu tj. powoda. Zarzucali mu brak organizacji i współpracy z właścicielami lokali. Działał wręcz na niekorzyść mieszkańców wspólnoty. Sąd I instancji wbrew twierdzeniom powoda zbadał czynności jakie były przez niego podejmowane jako członka zarządu i szczegółowo się do nich odniósł w uzasadnieniu orzeczenia. Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację Sądu Okręgowego w tym zakresie. Obecny zarząd wprawdzie podejmuje w zakresie swojej działalności nieco odmienne decyzje niż decyzje podejmowane przez powoda, ale spotykają się one z akceptacją wspólnoty. Powód nie przytoczył dowodów na okoliczność przeciwną. Fakt, iż powód działań obecnego zarządu nie podziela nie może prowadzić do wniosku, że są one sprzeczne z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Nie można również zgodzić ze stanowiskiem powoda prezentowanym w apelacji, iż podjęta uchwała narusza interes powoda.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że naruszenie interesu powoda ma charakter subiektywny. Uchwała została podjęta w przedmiocie odwołania powoda jako członka zarządu. Nie dotyczyła ona czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Zatem nie można mówić, iż była z tego powodu niekorzystna dla skarżącego.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut apelacji naruszenia art. 207 § 3 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z dokumentów.

Sąd Apelacyjny podziela wniosek Sądu I instancji w tym zakresie, iż wniosek o przeprowadzenie tego dowodu był spóźniony. Dokumenty te istniały już wcześniej i nie było przeszkód aby strona powodowa złożyła je wraz z pozwem lub pismem uzupełniającym pozew sformułowanym i wniesionym przez fachowego pełnomocnika, ewentualnie z wnioskiem dowodowym z 19.08.2014r. Nadto uwzględnienie tych dowodów spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, bowiem strona pozwana w razie uwzględnienia wniosków miałaby prawo zażądać udzielenia terminu na ustosunkowanie się do nowych dowodów co oznaczałoby konieczność odroczenia rozprawy.

Nie sposób się również zgodzić z zarzutem powoda, iż z uwagi na zwolnienie go z kosztów sądowych nie powinien zostać obciążony kosztami procesu.

Wskazać należy, iż zwolnienie od kosztów obejmuje jedynie koszty sądowe. Jak stanowi art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku zwolnienie od kosztów nie zwalnia od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Tym samym strona zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych nie jest automatycznie zwolniona od obowiązku zwrotu kosztów procesu stronie wygranej.

Obciążenie kosztami procesu na rzecz przeciwnika strony przegranej odbywa się bowiem zgodnie z treścią art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako nieuzasadnioną.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.