

Sygn. akt I C 1093/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2019 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Łukasz Wilkowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 09 września 2019 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

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

o uchylenie ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały lub uchylenie uchwały nr 1/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 roku oraz uchwały nr 1/ (...) z dnia 31 maja 2017 roku

I. oddała powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2017 roku;

II. ustala, iż uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2017 roku nie istnieje;

III. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. nr (...) z dnia 31 maja 2017 roku;

IV. przyznaje adw. M. P. (1) z Kancelarii Adwokackiej w P. kwotę 720,00 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora pozwanej w sprawie niniejszej i kwotę tę nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku;

V. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. na rzecz powoda R. B. kwotę 1.167,00 zł (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 720,00 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

VI. nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 266,00 zł (dwieście sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 1093/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 maja 2017 roku powód R. B. wniósł o uchylenie uchwały nr 1/2017 z dnia 27 kwietnia 2017r Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ewentualnie o ustalenie nieistnienia tej uchwały ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. na swoją rzecz kosztów procesu według norm

przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż jest on współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w budynku położonym w M. przy ul. (...). Właściciele lokali znajdujących się w tym budynku tworzą pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Zarząd nieruchomością został powierzony w trybie art 18 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali M. F.. W dniu 27 kwietnia 2017r odbyło się zebranie właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę. Przewodniczącym zebrania został wybrany K. R.. Przebieg zebrania był protokołowany przez notariusza P. D.. W trakcie zebrania poddano pod głosowanie zaskarżoną uchwałę, o następującej treści:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w M. stosownie do art 18 ust 2A ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali postanawia:

1. zmienić dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną oznaczony w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokali;
2. na podstawie art 20 ust. 1 w/w ustawy powołać z dniem 27 kwietnia 2017r Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. sprawowany na zasadach wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali rozdział 4 Zarząd nieruchomością wspólną”;
3. zarząd będzie się składać z 3 właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...) w M. i zostanie wybrany odrębną uchwałą;
4. uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia”

W głosowaniu jawnym za tak sformułowaną uchwałą wzięło udział 37 właścicieli z 56 uprawnionych do głosowania. (...) uchwałą oddano 19 głosów, stanowiących 36,80 % ogółu właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów. (...) uchwale oddano 18 głosów stanowiących 34,53% ogółu właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów. W imieniu części uprawnionych do głosowania, a mianowicie w imieniu S. Ż. i A. Ż. (udział w wysokości 1,1557%), B. C. (udział w wysokości 3,7441%), P. J. i M. J. (udział w wysokości 2,0419%), M. K. (1) (udział w wysokości 1,5617%), P. C. i K. K. (1) (udział w wysokości 0,8860%) oraz M. M. (udział w wysokości 2,5336%) głos oddał B. Ż., który posługiwał się pełnomocnictwami i głosował za przyjęciem uchwał. W imieniu A. W. (udział w wysokości 1,8164%) głos „za” przyjęciem uchwały oddała M. W., która także posługiwała się pełnomocnictwem, a za A. C. (udział w wysokości 2,0277%) głos oddała K. Ż.. Dalsze głosowanie w sprawie powzięcia przedmiotowej uchwały stosownie do treści art 23 ust 1 ustawy odbywało się częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbieranie głosów było realizowane niezależnie przez część właścicieli lokali - B. Ż., K. Ż. i M. W. oraz przez zarządcę M. F.. W trakcie zbierania indywidualnego głosów przez B. Ż., K. Ż. i M. W. głos za uchwałą oddali: K. K. (2) i H. K. (udział w wysokości 0,6715%), R. K. i K. K. (3) (udział w wysokości 0,6715%), A. F. (udział 1,5386%), R. J. (udział 1,3873%), A. M. i B. M. (udział 1,7160%), D. N. (udział 1,5563%), M. P. (2) (udział 3,2053%, która oświadczyła, że zmienia swój głos oddany na zebraniu), M. K. (2) i J. K. (udział 1,8087%) oraz M. K. (3) (udział 1,5617%). Głosów „przeciw” uchwale nie było. Na podstawie listy sporządzonej przez w/w osoby K. R. udał się do notariusza P. D., który protokołował przebieg zebrania z dnia 27 kwietnia 2017 roku i oświadczył, iż łącznie w głosowaniu wzięło udział 45 z 56 właścicieli uprawnionych do głosowania i „za” przyjęciem uchwały oddano 28 głosów, co stanowi 50,9149% ogółu właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów, a przeciw uchwale oddano 17 głosów, co stanowi 31,3279%. Okoliczność, iż zbieranie głosów w sprawie powzięcia uchwały było realizowane także przez zarządcę nie została ujawniona notariuszowi. W takiej sytuacji stwierdzono, że doszło do przyjęcia przedmiotowej uchwały. Powód o przyjęciu uchwały został zawiadomiony w dniu 22 maja 2017r. W ocenie powoda uchwała została przyjęta w sposób wadliwy ze względu na to, że niektóre osoby, które oddały głos „za” nie były uprawnione do głosowania, niektóre osoby, które udzieliły pełnomocnictw B. Ż. i M. W. odwołały swoje pełnomocnictwa i zagłosowały odmiennie, a jedna osoba zmieniła swój głos twierdząc, że w trakcie indywidualnego zbierania głosów przez B. Ż. została na niej wywarta presja, aby oddała głos o określonej treści. M. K. (2) i J. K., którzy głosowali „za” przyjęciem uchwały już od 2016 roku nie są właścicielami żadnego lokalu znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości, gdyż swoją nieruchomość darowali córce K. K. (4), a w dacie głosowania nie dysponowali pełnomocnictwem. W trakcie zbierania głosów przez zarządcę dwie osoby odwołały pełnomocnictwa i zagłosowały przeciw przyjęciu uchwały tj. M. M. i P. C.. Analogicznie uczynił A. W..

Również D. N. zmieniła swój głos i zagłosowała „przeciw”. Po odliczeniu w/w osób za przyjęciem uchwały opowiedziało się zaledwie 42,5662%. Nadto w ocenie powoda skoro w przedmiotowej sprawie indywidualnego zbierania głosów dokonano bez udziału notariusza, to należy uznać, iż zaskarżona uchwała została podjęta sprzecznie z art 18 ust 2a ustawy i jest nieważna. W ocenie powoda zbieranie głosów było przeprowadzone przez osoby nieuprawnione, bowiem winien to robić zarząd, a w sprawie niniejszej zarządca. Właściciele lokali głosujący w drodze indywidualnego zbierania głosów nie znali do końca treści uchwały, której głosowanie dotyczy, a B. Ż. i M. W. dysponowali jedynie pełnomocnictwami ogólnymi, a nie rodzajowymi, wymaganymi w ocenie powoda w tym przypadku (k. 2 - 9).

Nadto R. B. pozwem z dnia 26 czerwca 2017 roku wniósł o uchylenie uchwały na (...) z dnia 31 maja 2017r Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty, ewentualnie o ustalenie nieistnienia tej uchwały ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu tegoż żądania podniósł analogiczne okoliczności jak w sprawie dotyczącej uchwały nr 1/2017, podnosząc, iż owo nowe żądanie jest w pełni zależne od wcześniejszej uchwały dotyczącej zmiany sposobu zarządu. Sprawa ta została zarejestrowana pod syn akt I C 1315/17 (k. 105 - 109).

Postanowieniem z dnia 06 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Płocku połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę o sygn. akt I C 1315/17 ze sprawą o sygn. akt I C 1093/17 i zarządził prowadzenie ich dalej pod wspólną sygn. akt I C 1093/17 (k. 118).

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Płocku udzielił zabezpieczenia na czas trwania procesu i wstrzymał wykonanie uchwały nr 1/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego procesu. Jednocześnie oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania również uchwały na (...) z dnia 31 maja 2017r Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. (k. 119 - 122).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul (...) w M. w odpowiedzi na pozew z dnia 100 sierpnia 2017 roku wniosła o oddalenie w/w pozwów w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odnosząc się do pierwszego rodzajowo żądania powoda tj. o uchylenie w.w uchwał, wskazała iż powód nie udowodnił zawartych w art 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przesłanek uzasadniających to żądanie tj., że przedmiotowa uchwała:

- jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli;
- jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania;
- narusza interes właściciela lokalu.

A to jego obciąża ten obowiązek. Nadto zarzuty te winien przytoczyć i sformułować w zakreślonym ustawą sześciotygodniowym terminie. Analogiczne zarzuty podniósł w zakresie dwóch alternatywnych żądań. Odnosząc się do poszczególnych zarzutów powoda wskazał, iż M. i J. K. posiadali pełnomocnictwo od swojej córki K. K. (5) do oddania głosu pod zaskarżoną uchwałą nr(...). Jeżeli chodzi o kwestie odwołania pełnomocnictw udzielonych B. Ż. i M. W. to w/w nie otrzymali nigdy informacji o odwołaniu któregoś z nich, brak jest więc podstaw do przyjęcia, iż do takiego odwołania doszło. Ponadto do owego odwołania miało dojść już po oddaniu głosów pod zaskarżoną uchwałą przez pełnomocników, co nie mogło mieć wpływu na ważność ich głosów. Dodatkowo pozwana podniosła, iż to dotychczasowy zarządca wywierał presję na właścicielach lokali i wprowadzał ich w błąd w przedmiocie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Odnośnie zmiany głosu przez D. N. pozwana wskazała, iż nie otrzymała informacji o takiej sytuacji, a nadto można domniemywać, iż w/w popiera inicjatywę zmiany sposobu zarządu, bowiem poparła wniosek o zwołanie zebrania w przedmiocie wyboru członków zarządu pozwanej oraz głosowała za przyjęciem uchwały nr 1/ (...) w przedmiocie wyboru członków zarządu Wspólnoty. Odnośnie kwestii rodzaju pełnomocnictw podniosła, iż w jej ocenie pełnomocnictwa, którymi posługiwali się M. W. i B. Ż. były pełnomocnictwami rodzajowymi, albowiem upoważniały do podejmowania określonego rodzaju powtarzalnych czynności - tj. głosowania pod uchwałami

wspólnoty. Jeżeli chodzi o kwestie udziału notariusza w zbieraniu głosów pozwana podniosła, iż należy rozdzielić notarialne zaprotokołowanie samej uchwały czego wymaga przepis, od samej czynności głosowania i udziału w zebraniu. W zakresie zarzutu dotyczącego zbierania głosów przez samych właścicieli wskazała, iż może ono prowadzić do uchylenia uchwały jedynie w wyjątkowych okolicznościach, a kluczowe znaczenie ma fakt, iż większość właścicieli lokali poparła daną uchwałę, niezależnie od tego jaki podmiot zbierał pod nią głosy. W sprawie niniejszej z takimi wyjątkowymi okolicznościami nie mamy do czynienia. Wszyscy właściciele oddający głos mieli możliwość zapoznania się z pełną treścią zaskarżonych uchwał, a także zadawać pytania oraz zgłaszać wątpliwości co do ich treści lub skutków (k. 145 - 155).

Postanowieniem z dnia 01 grudnia 2017 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie sygn. akt I ACz 2086/17 z zażalenia powoda zmienił pkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 19 lipca 2017 roku, w ten sposób, że udzielił zabezpieczenia na czas trwania procesu i wstrzymał wykonanie uchwały nr (...) z dnia 31 maja 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego procesu. Jednocześnie Sąd oddalił zażalenie pozwanej od tego postanowienia (k. 185 - 191).

Postanowieniem z dnia 06 marca 2019 roku Sąd ustanowił dla pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. kuratora w osobie adwokata (k. 280).

Kurator pozwanej Wspólnoty wniósł o oddalenie powództwa w całości (k. 289).

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

R. B. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w M.. Właściciele lokali znajdujących się w tym budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w M.. Zarząd tą nieruchomością został powierzony w trybie art 18 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali M. F. (wydruki z KW - k. 11 - 15, 16 - 51).

W pierwszej połowie 2017 roku zauważył on, iż B. i K. Ż., którzy również są właścicielami jednego z lokali wchodzących w skład w/w wspólnoty zaczepiają innych właścicieli przed blokiem. Zainteresowało go to i po pewnym czasie dowiedział się, iż oprócz tego chodzą oni po mieszkaniach i podczas wszystkich tych spotkań informują ludzi o działalności zarządcy budynku M. F., przedstawiając ją w negatywnym świetle. Mówili oni o jej układach w zakładzie energetycznym, że ukradła kilkanaście tysięcy złotych ze wspólnoty i podzieliła się z zakładem energetycznym, że sama bez zgody właścicieli podniosła czynsz, że źle zarządza budynkiem, jest nieuczciwa, działa w zorganizowanej grupie z deweloperem, że kradnie żarówki, że jest brudno w budynku (przesłuchanie powoda - k. 218 - 17:29, zeznania świadka M. B. - k. 312 - 08:52).

W tym czasie wspólnota dwukrotnie otrzymała fakturę z zakładu energetycznego na kwotę 11.000,00 zł za ten sam licznik. M. F., jako zarządca wspólnoty wystąpiła z reklamacją tej faktury i reklamacja ta została uwzględniona (zeznania świadka M. B. - k. 312 - 08:52).

Po pewnym czasie R. B. dowiedział się, że w dniu 27 kwietnia 2017 roku w pomieszczeniach pani B., która jest konkurencyjnym w stosunku do M. F. zarządcą nieruchomości działającym na terenie M., będzie zebranie na którym państwo Ż. wraz z panią W. oraz panem R. będą chcieli doprowadzić do odwołania pani F.. W związku z powyższym po raz pierwszy postanowił udać się na to zebranie. Sytuacja w trakcie tego zebrania była bardzo nerwowa. Pani W. wraz z małżonkami Ż. ubliżali M. F., wyzywali ją od złodziei. Część osób, która nie zgadzała się z nimi takich jak powód, M. B., M. F. byli wyzywani od nowobogackich, że są kliką, mają układ, są kastą. Na zebraniu tym był obecny również notariusz P. D., a jego przewodniczącym był K. R. (przesłuchanie powoda - k. 218 - 21:08, 317 - 01:37:13, zeznania świadka M. B. - k. 312 - 08:52, 313 - 27:56, P. D. - k. 237v - 48:56 - 51:42, protokół zebrania - k. 61 - 62).

Jeszcze przed tym zebraniem małżonkowie Ż. i M. W. kontaktując się z właścicielami zebrali od części z nich pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu. Byli przy tym bardzo nachalni, twierdzili, że jeżeli ktoś nie podpisze to jest z tą bandą. Część osób dla świętego spokoju podpisywała te pełnomocnictwa, żeby pan Ż. już nie przychodził. Jedną z takich osób był M. M., który w tamtym czasie również był właścicielem lokalu znajdującego się w przedmiotowym budynku i który nie był na tym zebraniu bowiem stwierdził, iż nie ma czasu na chodzenie na zebrania (zeznania świadka M. B. - k. 312 - 313 - 08:52, 20:18, M. M. - k. 314 - 53:47).

A. W. udzielił pełnomocnictwa M. W. w dniu 19 kwietnia 2017 roku do reprezentowania go na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. i podejmowania wszelkich uchwał w ramach ustawy o własności lokali, z wyłączeniem prawa do sprzedaży lokalu będącego jego własnością. Analogicznej treści pełnomocnictwa udzieliła K. Ż. w dniu 25 kwietnia 2017 roku A. C. oraz B. Ż. udzieliła P. C. w dniu 25 kwietnia 2017, M. M. w dniu 24 kwietnia 2017 roku, M. K. (1) w dniu 26 kwietnia 2017 roku, S. Ż. w dniu 26 kwietnia 2017 roku i B. C.. Również M. J. udzieliła B. Ż. takiego pełnomocnictwa w dniu 27 kwietnia 2017 roku, z tym, że doprecyzowano w nim, iż dotyczy ono zebrania w dniu 27 kwietnia 2017 roku (pełnomocnictwa - k. 224 - 231).

Podczas zebrania w dniu 27 kwietnia 2017 roku poddano pod głosowanie jawne uchwałę nr 1/2017 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną o następującej treści:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w M. stosownie do art 18 ust 2A ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali postanawia:

1. zmienić dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną oznaczony w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokali;
2. na podstawie art 20 ust. 1 w/w ustawy powołać z dniem 27 kwietnia 2017r Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. sprawowany na zasadach wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali rozdział 4 Zarząd nieruchomością wspólną”;
3. zarząd będzie się składać z 3 właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...) w M. i zostanie wybrany odrębną uchwałą;
4. uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia”.

W głosowaniu tym wzięło udział 37 właścicieli z 56 uprawnionych do głosowania. W jego wyniku za przyjęciem tej uchwały oddano 19 głosów, reprezentujących 36,8% ogółu właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów, przeciw uchwale oddano 18 głosów, co stanowiło 34,53% ogółu właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów (protokół zebrania - k. 61 - 62).

W imieniu części uprawnionych do głosowania, a mianowicie w imieniu S. Ż. i A. Ż. (udział w wysokości 1,1557%), B. C. (udział w wysokości 3,7441%), P. J. i M. J. (udział w wysokości 2,0419%), M. K. (1) (udział w wysokości 1,5617%), P. C. i K. K. (1) (udział w wysokości 0,8860%) oraz M. M. (udział w wysokości 2,5336%) głos oddał B. Ż., który posługiwał się pełnomocnictwami i głosował za przyjęciem uchwał. W imieniu A. W. (udział w wysokości 1,8164%) głos „za” przyjęciem uchwały oddała M. W., która także posługiwała się pełnomocnictwem, a za A. C. (udział w wysokości 2,0277%) głos oddała K. Ż. (pełnomocnictwa - k. 224 - 231).

W związku z tym, iż w.w uchwała nie uzyskała poparcia większości właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów padła propozycja zebrania pozostałych głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów. Notariusz początkowo miał wątpliwość, czy ten tryb w tej sytuacji znajdzie zastosowanie, ale po sprawdzeniu stwierdził, iż nie ma ku temu żadnych przeciwwskazań. Jednocześnie pouczył przewodniczącego zebrania, iż głosy te zgodnie z ustawą winien zbierać zarząd, a zatem w tej konkretnej sytuacji zarządca M. F.. Natomiast jeżeli właściciele chcą powołać komisję skrutacyjną to wówczas mogą uczestniczyć w tym zbieraniu głosów razem z zarządcą (protokół zebrania - k.

61 - 62, przesłuchanie powoda - k. 218 - 219 - 21:08, zeznania świadka P. D. - k. 237v - 238 - 50:04 - 51:42, 54:22, M. B. - k. 312 - 20:18).

W kolejnych dniach miało miejsce indywidualne zbieranie głosów. Z tym, że głosy te odrębnie zbierała zarządca M. F. oraz odrębnie B. Ż., K. Ż. i M. W. (bezsporne).

W trakcie indywidualnego zbierania głosów przez B. Ż., K. Ż. i M. W. głos za uchwałą oddali:

- K. K. (2) i H. K. (udział w wysokości 0,6715%),
- R. K. i K. K. (3) (udział w wysokości 0,6715%),
- A. F. (udział 1,5386%),
- R. J. (udział 1,3873%),
- A. M. i B. M. (udział 1,7160%),
- D. N. (udział 1,5563%),
- M. P. (2) (udział 3,2053%, która oświadczyła, że zmienia swój głos oddany na zebraniu),
- M. K. (2) i J. K. (udział 1,8087%) oraz
- M. K. (3) (udział 1,5617%). Głosów „przeciw” uchwale nie było (lista - k. 56, oświadczenie M. P. (2) - k. 58).

W trakcie indywidualnego zbierania głosów przez M. F. zebrała ona 12 głosów przeciw tej uchwale i 2 głosy oddane za tą uchwałą (karty do głosowania - k. 63 - 76).

Jedną z osób, która wzięła udział w głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarządcę był M. M.. Po tym, jak udzielił on pełnomocnictwa B. Ż. udał się do zarządcy celem wyjaśnienia tych wszystkich zarzutów, jakie usłyszał od w.w. Tam M. F. wyjaśniła mu sytuację, udostępniła mu wszystkie dokumenty, w tym również faktury. Stwierdził on, że nie ma do nich zastrzeżeń, że wszystko jest prowadzone fachowo. W tej sytuacji oddał on w dniu 07 maja 2017 roku głos przeciw tej uchwale i jednocześnie w tym samym dniu odwołał pełnomocnictwo udzielone B. Ż. (karta do głosowania - k. 73, odwołanie pełnomocnictwa - k. 79, zeznania świadka M. M. - k. 314 - 315 - 53:47 - 01:06:02).

Inną osobą, która zmieniła głos oddany poprzez pełnomocnika w osobie B. Ż. był P. C., który uczynił to w dniu 11 maja 2017 roku, głosując wówczas przeciw tej uchwale (karta do głosowania - k. 74, odwołanie pełnomocnictwa - k. 78).

Również D. N. w drodze indywidualnego zbierania głosów zmieniła swój głos i w dniu 11 maja 2017 roku zagłosowała przeciw tej uchwale, mimo tego, iż na zebraniu zagłosowała za jej przyjęciem (karta do głosowania - k. 76, zeznania świadka D. N. - 237 - 237v - 27:40 - 46:28).

W dniu 11 maja 2017 roku do Kancelarii Notarialnej P. D. zgłosił się K. R. wraz z małżonkami Ż. i M. W. i poinformował notariusza, iż zostały dozбирane głosy niezbędne do skutecznego podjęcia przedmiotowej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Poprosił on o sporządzenie właściwego protokołu, do którego załączył listę dozбирanych głosów i oświadczenie M. P. (3). Do tej listy nie zostało załączone przez stawających żadne pełnomocnictwo. Następnie notariusz przyjął od K. R. oświadczenie, iż łączenie w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą wzięło udział 45 właścicieli z 56 uprawnionych do głosowania i oddano następujące ilości głosów:

- za uchwałą 28 głosów, co stanowi 50,9149 % ogółu właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów;
- przeciw uchwale 17 głosów, co stanowi 31,3270% ogółu właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów

(zeznania świadka P. D. - k. 238 - 51:42 - 01:03:10, protokół wraz z załącznikami- k. 54 - 60).

W dniu 22 maja 2017 roku zarządca nieruchomości przekazał powodowi informację o podjęciu w/w uchwały (zawiadomienie - k. 81).

Od dnia 09 sierpnia 2016 roku M. i J. K., którzy oddali głos w trakcie indywidualnego zbierania głosów przez małżonków Ż. i M. W. nie byli już właścicielami lokalu znajdującego się w nieruchomości przy ul. (...) w M.. Właścicielem tym była ich córka K. K. (4) (wydruk z KW - k. 82 - 87).

Na dzień 31 maja 2017 roku zwołane zostało kolejne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M.. Przewodniczącym tego zebrania wybrano W. B.. Na zebraniu tym poddano pod głosowanie uchwałę nr 1/ (...), zgodnie z którą właściciele postanowili wybrać zarząd Wspólnoty w osobach B. M., K. R. i B. Ż.. Za uchwałą oddano 52,02% głosów, przeciw - 0%, wstrzymało się - 2,06% (protokół - k. 94 - 95, uchwała - k. 96 - 99).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone do akt sprawy dowody z dokumentów i ich kopii. Sąd odmówił wiary dokumentowi w postaci pełnomocnictwa udzielonego przez K. M. K. i J. K. (k. 157), w zakresie dotyczącym daty jego udzielenie. W ocenie Sądu, nie przecząc temu, iż pełnomocnictwo takie zostało udzielone, stwierdzić należy, iż miało to miejsce w dużo późniejszym okresie. Świadczy o tym kilka kwestii. Po pierwsze już w tym pełnomocnictwie wskazano, iż ma ono mieć zastosowanie do indywidualnego zbierania głosów przez współwłaścicieli, gdy tymczasem w dniu 27 kwietnia 2017 roku przed zebraniem nie było w ogóle wiadomym, iż taka czynność będzie miała miejsce. Jeżeli rzeczywiście takie pełnomocnictwo byłoby udzielone tego dnia, to w zasadzie nie wiadomo w jakich okolicznościach. Przecież zebranie to zakończyło się w późnych godzinach wieczornych. Jeżeli K. K. (4) tego dnia udzieliła pełnomocnictwa to równie dobrze mogła sama oddać głos w drodze indywidualnego zbierania głosów. Po drugie pełnomocnictwo to nie zostało złożone do notariusza przez K. R. w dniu 11 maja 2017 roku, co świadczy o tym, iż przed tą datą pełnomocnictwa tego najwyżej w świecie nie było. Po trzecie na liście przekazanej notariuszowi w ogóle nie wskazano K. K. (4) jako właściciela lokalu. Wręcz przeciwnie jako właściciela wskazano w pkt 10 M. K. (2) i J. K., a podpis za przyjęciem uchwały złożyła sama J. K.. Świadczy to o tym, iż osoby zbierające głosy nie traktowały w tamtym momencie K. K. (4) za osobę uprawnioną do głosowania, tylko za taką uważały M. i J. K.. Pełnomocnictwo przedłożone Sądowi w zakresie dotyczącym daty jest zatem sfałszowane.

Nadto Sąd ustalając stan faktyczny oparł się również na osobowych źródłach dowodowych, w tym przesłuchaniu powoda oraz zeznaniach świadków. Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka M. W. (k. 239), iż to sam A. W. przyszedł do niej i dał jej pełnomocnictwo, bowiem przeczą temu zeznania samego A. W. (k. 236v), który wskazał, iż to właśnie M. W. zgłosiła się do niego z taką propozycją, którym to zeznaniom Sąd dał wiary. Nadto obserwując postawę A. W. zaprezentowaną podczas składania przez niego zeznań trudno posądzać go o samodzielną inicjatywę w tym zakresie, bowiem sprawy wspólnoty niewiele go interesowały i podpisywał on dokumenty, bardziej, jak sam wskazał z powodu tego, iż poprosiła go o to ładna pani, a nie z powodu tego, iż taka była jego wola i cel działania. Sąd odmówił również wiary zeznaniom świadków M. W. i B. Ż., iż nie wywierali oni na nikogo wpływu przed zebraniem, albowiem przeczą temu w zasadzie wszystkie pozostałe przeprowadzone w sprawie dowody. Sąd odmówił również wiary zeznaniom świadka B. Ż. w zakresie dotyczącym okazania przez małżonków K. pełnomocnictwa udzielonego im przez córkę, już w momencie oddawania głosu, z przyczyn wskazanych już wyżej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód w sprawie niniejszej zgłosił w zakresie każdej z uchwał zaskarżonych trzy roszczenia ewentualne. W pierwszej kolejności wniósł on o uchylenie w/w uchwał, a gdyby roszczenie to było niezasadne wniósł o ustalenie ich nieistnienia, a gdyby i to roszczenie podlegało oddaleniu o stwierdzenie ich nieważności. Istota roszczenia głównego i ewentualnego sprowadza się do tego, iż drugim z nich Sąd zajmuje się wówczas gdy pierwsze z nich okaże się bezzasadne. W sytuacji, gdy już roszczenie główne jest zasadne, Sąd nie ma obowiązku zajmowania się w ogóle roszczeniem/roszczeniami ewentualnymi.

W sprawie niniejszej kluczowe znaczenie ma kwestia uchwały nr 1/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 roku, albowiem zarzuty sformułowane w stosunku do uchwały (...) z dnia 31 maja 2017 roku w zasadzie sprowadzają się do ustalenia wad pierwszej z uchwały, efektem wykonania której jest druga z tychże uchwał.

Stosownie do treści art 25 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) 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. W świetle ust 1a w/w przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bez wątplenia powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w M., w którym działa przedmiotowa wspólnota, a zatem bez wątplenia posiada on legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Z powództwem swoim wystąpił on w dniu 29 maja 2017 roku, a zatem przed upływem terminu sześciotygodniowego określonego w art 25 ust 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.). Są zatem spełnione w.w przesłanki formalne niezbędne do podjęcia rozważań merytorycznych dotyczących zaskarżonej uchwały.

W tym jednak miejscu pojawia się jednak kwestia, która objęta jest drugim z żądań, tj. kwestia ustalenia istnienia w/w uchwały, bez wątplenia bowiem przesłanką obligatoryjną umożliwiającą uwzględnienie powództwa o uchylenie uchwały, jest w pierwszej kolejności ustalenie, iż uchwała została w ogóle przyjęta. Gdy bowiem Sąd ustali, iż uchwała nie została w ogóle w sposób ważny przyjęta powództwo o uchylenie uchwały podlega oddaleniu, a aktualizuje się roszczenie ewentualne. W tym zakresie roszczenie opiera się na treści art 189 k.p.c.. Zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty z powództwem o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności) bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałą towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu. W orzecznictwie i literaturze wskazuje się wiele przykładów uchwał nieistniejących. Wśród nich można wymienić zwołanie zebrania właścicieli lokali bez zachowania wymaganej procedury, gdy wyniki głosowania zostały sfałszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków wspólnoty, uchwała została podjęta nie na poważnie, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 października 2017 roku sygn. akt V ACa 116/17 uchwały wspólnoty mieszkaniowej (właścicieli lokali) podjęte bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów uznać należy za uchwały nieistniejące. Zgodnie z art 23 ust 2 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali 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. A zatem dla skutecznego przyjęcia uchwały wymagane jest zebranie głosów w liczbie przekraczającej 50%. Bez tego wyniku uchwała nie zostanie podjęta. W sprawie niniejszej uchwała uzyskała 50,9149% poparcia. W tej sytuacji bardzo istotne jest rozważenie podnoszonych zarzutów związanych z ważnością głosów oddanych za jej przyjęciem, albowiem zanegowanie w zasadzie jednego z nich prowadzi do ustalenia, iż uchwały tej nie przyjęto. Taka sytuacja ma miejsce w sprawie niniejszej, bowiem część zarzutów powoda okazała się zasadna. Przede wszystkim niezasadnie przyjęto, iż osobami uprawnionymi do głosowania byli M. i J. K., a w zasadzie w ich imieniu J. K.. Jak ustalił Sąd w dacie oddawania przedmiotowego głosu nie byli oni już właścicielami lokalu znajdującego się w tej nieruchomości, a pełnomocnictwo udzielone im przez córkę K. K. (4) zostało już po dacie 11 maja 2017 roku, a zatem po oddaniu głosu. W tej sytuacji należy odliczyć przysługujący jej udział w wysokości 1,82%. Już powyższe pozwala przyjąć, iż do przyjęcia zaskarżonej uchwały w ogóle nie doszło. Jednakże dalej wskazać należy na sytuację M. M.. O ile zgodzić należy się z pozwaną, iż nie można przyjąć, że skutecznie odwołał on pełnomocnictwo udzielone wcześniej B. Ż. (k. 79), skoro uczynił to

już po dacie oddania przez pełnomocnika głosu za przyjęciem uchwały i w dodatku nie doręczył tego oświadczenia pełnomocnikowi, o tyle istotne jest to, iż w dniu 7 maja 2017 roku, a zatem przed przyjęciem przedmiotowej uchwały skutecznie dokonał on zmiany swojego głosu i zagłosował „przeciw” uchwale. W przypadku głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów akt głosowania kończy się w momencie, kiedy uchwała zostanie skutecznie przyjęta. Dopóki zatem powyższe się nie stanie nie ma przeszkód do tego, aby właściciel zmienił swój głos, czy też głos oddany przez pełnomocnika. W sprawie niniejszej takich zmian było kilka. Istotne są jednakże dwie: zmiana dokonana przez M. M. w dniu 07 maja 2017 roku oraz zmiana dokonana przez M. P. (3) w dniu 4 maja 2017 roku. Przy czym w przypadku tej drugiej dokonana została ona w ten sposób, iż w.w. najpierw głosowała przeciw tej uchwale, a następnie zagłosowała za. Wielkość jej udziału to 3,2053%. Zmiany głosów dokonane przez P. C. (k. 74), A. W. (k. 75) i D. N. (k. 76) nie miały wpływu na podjęcie w/w uchwały, bowiem nie zostało udowodnione, kiedy czynności te zostały dokonane. A tymczasem, jak wskazano wyżej mogły być dokonane do momentu, w którym nie nastąpiło przyjęcie uchwały, a zatem do 11 maja 2017 roku. W tym momencie wskazać należy na brak konsekwencji po stronie pozwanej, bowiem o ile wspólnota dopuściła zmianę głosu przez M. P. (3), z tym, że w „słusznym” kierunku, o tyle nie dopuściła zmiany głosu ze strony pozostałych współwłaścicieli, w szczególności M. M.. Jeżeli przyjąć, iż taka zmiana była niedopuszczalna to konsekwentnie należy odjąć od ilości głosów oddanych za przyjęciem przedmiotowej uchwały głos M. P. (3) tj. 3,2053%, a to również oznacza, iż uchwała nie uzyskała poparcia 50% głosów.

Wreszcie wskazać należy na treść pełnomocnictw przedłożonych przez B. Ż., M. W. i K. Ż.. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i zgodnie z art. 98 k.c. do dokonania tego typu czynności niezbędne jest pełnomocnictwo rodzajowe. Jak zaś wskazuje się w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, Legalis nr 56265) pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Warunku tego nie spełnia ogólne stwierdzenie o upoważnieniu pełnomocnika do „reprezentowania mnie na zebraniach Wspólnoty (...) i podejmowania wszelkich uchwał w ramach ustawy o własności lokalu, z wyłączeniem prawa do sprzedaży lokalu będącego moją własnością” (k. 224 - 231). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 lutego 2017 roku sygn. akt I ACa 2217/15 w takiej sytuacji art. 199 k.c. stosowany jest na podstawie art. 1 ust. 2 u.w.l. oraz w związku z art. 98 zd. drugie k.c. Pełnomocnictwo zatem winno obejmować określenie rodzaju czynności, w sprawie której głosowanie ma nastąpić. Skuteczne umocowanie do głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu musi bądź określać sprawę, w jakiej uchwała ma zostać podjęta lub być tak sformułowane, aby przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było sprecyzowanie, czego uchwała ma dotyczyć. Pełnomocnictwa, które w swej treści zawierają jedynie wskazanie, że uprawniają do głosowania nad uchwałami, a zatem odnoszą się do wszystkich uchwał, czyli do wszelkich czynności, jak również pełnomocnictwa ze wskazaniem uprawnienia do reprezentowania przed Wspólnotą Mieszkaniową (...) nie mogą być uznane za pełnomocnictwa rodzajowe. W tej sytuacji należy odjąć głosy oddane przez pełnomocników w imieniu A. W. (1,8164%), A. C. (2,0277%), P. i M. J. (2,0419%), P. C. i K. K. (1) (0,8860%), M. M. (2,5336%), M. K. (1) (1,5617%), S. Ż. i A. Ż. (1,1557%) i B. C. (3,7441%) za przyjęciem tej uchwały. Suma tych głosów to 15,7671%. Oznacza to, że uchwała ta wg. stanu na dzień 11 maja 2017 roku nie zdobyła wymaganej większości głosów (50,9149% - 15,7671% = 35,1478%), w związku z czym należało ją ocenić jako uchwałę nieistniejącą. Powyższa wada konsumuje jednocześnie wadę dotyczącą odwołania swojego głosu przez M. M.. Jednakże jeżeli od tego odejmiemy jeszcze głos oddany przez J. K. 1,82% to okazuje się, iż realnie uchwała ta uzyskała poparcie jedynie 33,3278% właścicieli lokali, a zatem nie została w ogóle skutecznie przyjęta i nie istnieje. W tej sytuacji zarzuty powoda dotyczące sposobu zbierania głosów i tego kto głosy te zbierał, aczkolwiek słuszne, to nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. W tej sytuacji powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu, bowiem uchwała ta nie została w ogóle przyjęta, a zasługiwało na uwzględnienie żądanie ustalenia nieistnienia tej uchwały, sformułowane jako roszczenie ewentualne.

Jeżeli chodzi o drugą z zaskarżonych uchwał to powód nie udowodnił tego, iż uchwała ta nie została skutecznie podjęta. W tej sytuacji należało przyjąć, iż jest to uchwała istniejąca. Jednakże uchwała ta podlegała uchyleniu, albowiem jest ona sprzeczna z prawem. Skoro właściciele nie dokonali skutecznie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, bowiem uchwała dotycząca tego problemu nie istnieje, to nie mogli również skutecznie wybrać członków zarządu. Do czasu skutecznego podjęcia uchwały w trybie art 18 ust 2a ustawy o własności lokali nie została w pozwanej wspólnocie

dokonana zmiana sposobu sprawowania zarządu, nie powołano zarządu Wspólnoty. W tej sytuacji wybór członków organu nieistniejącego jest niedopuszczalny. Na taką interpretację w/w przepisów wskazał zresztą w sprawie niniejszej Sąd Apelacyjny w Łodzi w postanowieniu z dnia 1 grudnia 2017 roku, a Sąd Okręgowy pogląd ten podziela. Skoro zatem tak, to powództwo główne w tym zakresie podlegało uwzględnieniu w całości. Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w punktach I. - III. sentencji wyroku.

O wynagrodzeniu kuratora pozwanej Sąd orzekł w oparciu o treść § 1 ust 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 8 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Stawka minimalna w sprawie o uchylenie uchwały wynosi 360,00 zł. W sprawie niniejszej były połączone do rozpoznania wspólnego i rozstrzygnięcia dwie odrębne sprawy, a zatem stawkę tę należało podwoić.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, bowiem powód wygrał sprawę niniejszą w całości. Na koszty powoda złożyły się opłaty sądowe od pozwów (400,00 zł), opłata sądowa od zażalenia (30,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem ustalone w oparciu o treść § 8 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (720,00 zł). Łącznie dało to kwotę 1.167,00 zł o której orzeczono w punkcie V sentencji wyroku.

Wreszcie w oparciu o treść art 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art 98 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 266,00 zł wydatkowaną tymczasowo z sum budżetowych w związku ze zwrotem kosztów dojazdu świadków (k. 246).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.