

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 grudnia 2016 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., powódki M. P. (1) i A. G. (1) wniosły o uchylenie uchwał Wspólnoty nr (...)z 9 listopada 2016 r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie odwołania A. G. (1) z funkcji członka zarządu oraz nr (...) z 14 listopada 2016 r. podjętej

w przedmiocie odwołania M. P. (1) z funkcji członka zarządu oraz powołania nowych członków zarządu w osobach N. S. (1) i R. B.. Nadto powódki wystąpiły o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych. Strona powodowa podniosła, iż zaskarżone uchwały, dotyczące odwołania dotychczasowych dwóch członków zarządu oraz powołania w ich miejsca nowych członków, podjęte zostały z naruszeniem przepisów prawa, a w związku z tym są nieważne. W uzasadnieniu wskazały, iż zbierania głosów w trybie indywidualnego głosowania oraz zwołania „spotkania” w dniu 14 listopada 2016 r. dokonały osoby nie będące członkami zarządu. Strona powodowa podnosiła, iż mieszkańcy zostali wprowadzeni w błąd w zakresie oświadczenia A. G. (1), iż rezygnuje ona z funkcji członka zarządu. (pozew – k. 3-7)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W ocenie pozwanej zaskarżone uchwały zostały podjęte odpowiednią wielkością głosów i w trybie przewidzianym przez prawo, a ich ważność pozostaje w zgodzie z przepisami prawa materialnego. (odpowiedź na pozew – k. 83-86)

W piśmie procesowym strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz od powódek kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. (pismo procesowe – k. 139-141)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. (1) i M. P. (1) są właścicielkami lokali mieszkalnych położonych w budynku posadowionym w Ł. przy ul. (...). Są także członkami Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości. Wraz z P. M. (1), obie były członkami Zarządu pozwanej. (okoliczności bezsporne)

W omawianym okresie członkowie Wspólnoty byli skonfliktowani; w ramach pozwanej funkcjonowały dwie grupy mieszkańców, pozostające w opozycji. Dochodziło do przerywania zebrań członków wspólnoty, wybuchały kłótnie i sprzeczki. (zeznania świadka W. B. – e-protokół, k. 127 v., adnotacja 00:48:02, zeznania świadka K. O. – e-protokół, k. 128-128 v., adnotacja 01:16:11)

Konflikt zapoczątkowała sprawa projektu kolorystyki budynku. Konieczne było ocieplenie budynku i remont elewacji. Kwestią sporną stał się brak przydatności projektu kolorystycznego budynku, który został wykonany przez ówczesnego administratora nieruchomości (...) w Ł.. Za wykonany projekt administracja wystawiła fakturę na kwotę 2.337,00 zł. Projekt wymagał modyfikacji. Członkowie wspólnoty nie mogli dojść do porozumienia w zakresie wyboru kolorystyki budynku. (zeznania świadka M. M. – e-protokół, k. 199 v., adnotacja 00:04:18, projekt – k. 54-57, faktura VAT nr (...) – k. 58, zeznania świadka W. B. – e-protokół, k. 128, adnotacja 01:05:38, pismo (...) k. 195-197, zeznania powódki A. G. – e-protokół, k. 207 v., adnotacja 00:03:58)

Nadto części mieszkańców kamienicy nie podobało się, że brat A. G. – D. D. pracuje w administracji (...) Sp. z o.o. w Ł., której prace, zdaniem części lokatorów, nie przynosiły oczekiwanych efektów. Dla przykładu, mimo dokonanej modernizacji nawierzchni i studzienek kanalizacyjnych, cały czas zdarzały się przypadki braku odpływu wody i zalegania przy studziencie. Problemy pojawiły się także

z funkcjonowaniem podgrzewania rynien, które naprawiane kilkakrotnie, nadal pozostawało nieużyteczne. Mieszkańcy byli niezadowoleni także z przeprowadzonej przycinki drzew. Konfliktogenne okazało się też wykonanie instalacji elektrycznej i oświetlenia. Zarzucano też, że nie do wszystkich inwestycji sporządzana była dokumentacja odbioru oraz istnienie licznych nieścisłości w dokumentacji finansowej, co wiązało się z arbitralnymi decyzjami A. G. (1). Mieszkańcy łączyli decyzje A. G. (1) z sugestiami jej brata – pracownika administracji. (zeznania świadka M. M. – e-protokół, k. 199 v.-200, adnotacja 00:13:41, zeznania świadka E. P. – e-protokół, k. 170 v., adnotacja 00:07:18, zeznania świadka W. B. – e-protokół, k. 128, adnotacja 00:56:03, zeznania świadka A. O.-M. – e-protokół, k. 170 v.-171, adnotacja 00:36:58, 00:44:22, zeznania świadka P. M. – e-protokół, k. 209, adnotacja 02:03:30)

W marcu 2016 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty, podczas którego wypowiedziano umowę o zarząd dotychczasowemu administratorowi rzeczonyj nieruchomości (...) sp. z o.o. w Ł.. Wybór nowego administratora padł na (...) s.c. (...) w Ł.. A. G. (1) zakomunikowała, że w związku z tą zmianą zrezygnuje z funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Zebranie przebiegało w burzliwej atmosferze. (zeznania świadka P. M. – e-protokół, k. 209 v., adnotacja 02:26:14, zeznania świadka E. P. – e-protokół, k. 171, adnotacja 00:22:17, zeznania świadka W. B. – e-protokół, k. 127 v.-128, adnotacja 00:48:02, 00:56:03, wypowiedzenie – k. 51, zeznania świadka M. S. – e-protokół, k. 172, adnotacja 01:39:01)

W dniu 2 listopada 2016 r. podjęto uchwałę o odwołaniu A. G. (1) z funkcji członka Zarządu powołując się na jej ustną rezygnację z pełnionej przez nią funkcji w dniu

14 marca 2016 r. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Indywidualnym zbieraniem głosów pod uchwałą zajmowali się głównie R. B.

i N. S. (1) członkowie wkrótce wybranego Zarządu, a przy tym posiadające upoważnienie od P. M. (1). M. P. (1) wstrzymała się od głosowania poświadczając to swoim podpisem. Pismo zawierające uchwałę zostało dostarczone mieszkańcom przez zarządcę budynku poprzez umieszczenie w skrzynkach pocztowych

w dniu 10 listopada 2016 r. (uchwała nr (...) z dnia 2 listopada 2016 r. – k. 49, lista do głosowania – k. 157, protokół z wykonanych czynności – k. 155, zeznania świadka E. P. – e-protokół, k. 171, adnotacja 00:13:28, zeznania świadka P. M. – e-protokół, k. 209 v., adnotacja 02:26:14, zeznania powódki M. P. – e-protokół, k. 208 v., adnotacja 01:36:59)

Pismem z dnia 3 listopada 2016 r. P. M. (1) – członek Zarządu Wspólnoty wystosował wniosek do administratora (...) s.c. w Ł. o zwołanie spotkania członków wspólnoty mieszkaniowej w dniu 14 listopada 2016 r., celem wybrania nowego członka zarządu i zatwierdzenia nowego składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

ul. (...) w Ł.. P. M. (1) wnioskował w imieniu właścicieli lokali mieszczących się w budynku przy ul. (...) w Ł.. Ww. wniosek został skierowany do innych członków Wspólnoty – K. O. (2), M. M. (2), D. G., N. S. (2), K. M., E. P. (2), R. B. i G. P., którzy składając swój podpis, przyłączyli się do żądania zwołania zebrania. Pozostali członkowie wspólnoty tj. M. i D. P. oraz M. i G. L. wskazali, że zaproponowany termin zebrania koliduje z ich obowiązkami, nadto M. L. wycofała swój udział. A. i G. G. nie złożyli podpisu na liście. Podpisy pod listą zbierały osoby upoważnione przez P. M. (1). (wniosek z dnia 3 listopada 2016 r. wraz z listą podpisów – k. 65-66)

Datowanym na dzień 7 listopada 2016 r. zaproszeniem, zarządcza nieruchomości M. M. (4) poinformowała o zebraniu Wspólnoty mieszkaniowej, mającym się odbyć w dniu 14 listopada 2016 r. Jednym z punktów porządku zebrania było podjęcie uchwały dotyczącej zmian w składzie zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Zaproszenie dostarczono poprzez umieszczenie pisma w skrzynkach pocztowych mieszkańców. (zaproszenie – k. 63, protokół z wykonywanych czynności – k. 153)

Następnego dnia A. G. (1) i M. P. (1) zwróciły się do administratora (...) s.c. w Ł. z żądaniem wyjaśnienia bieżącej sytuacji zaistniałej we Wspólnocie, w tym okoliczności zwołania zebrania na dzień 14 listopada 2016 r. bez wymaganej woli przynajmniej dwóch członków zarządu, nadto wniosły o zmianę terminu zebrania na dzień 22 listopada 2016 r. (pismo – k. 23)

Pismem z dnia 10 listopada 2016 r. A. G. (1) i M. P. (1), powołując się na art. 21 pkt 2 i art. 23 pkt. 1 ustawy o własności lokali, zakomunikowały członkom Wspólnoty Mieszkaniowej, że uchwała nr (...) podjęta w dniu 2 listopada 2016 r. jest nieważna, nie ma mocy prawnej – zbieranie głosów pod ww. uchwałą odbywało się niezgodnie z trybem. (pismo – k. 16, zeznania powódki A. G. – e-protokół, k. 207 v., adnotacja 00:03:58)

W tym samym dniu, tj. 10 listopada 2011 r., A. G. (1) i M. P. (1) wystosowały pismo do administracji, informując o zwołaniu, zgodnego z ustawą o własności lokali, zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22 listopada 2016 r. Następnie termin zebrania ustalony przez A. G. (1) i M. P. (1) został zmieniony, po czym zmieniono miejsce tego zebrania. Ostatecznie do zebrania nie doszło. (pismo – k. 17, k. 18, k. 19, k. 20,)

W dniu 14 listopada 2016 r. odbyło się zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej zwołane z inicjatywy właścicieli posiadających 52,71% udziałów. Obecni na zebraniu właściciele podjęli decyzję o głosowaniu nad uchwałą o odwołaniu M. P. (1) z funkcji członka zarządu z uwagi na jej działania sprzeczne z interesem Wspólnoty Mieszkaniowej i uleganiem wpływom A. G. (1). Następnie właściciele zgłosili kandydatury N. S. (3) oraz R. B. na stanowiska członków zarządu. W dalszej kolejności właściciele przeszli do głosowania nad uchwałą o zmianie w składzie zarządu. Na zebraniu została podjęta zaskarżona uchwała nr (...). (protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...)) z dnia 14 listopada 2016 r. –

k. 147-150, uchwała nr 14/2016 z dnia 14 listopada 2016 r. – k. 145 wraz z listą do głosowania – k. 146, zeznania świadka M. S. – e-protokół, k. 172-172 v., adnotacja 01:39:01)

Pismem, sporządzonym podczas zebrania, tj. w dniu 14 listopada 2016 r., członkowie wspólnoty mieszkaniowej powiadomili A. G. (1) i M. P. (1), aby „Panie przestały powoływać się na wolę wspólnoty mieszkaniowej i przestały tytułować się członkami zarządu, zwłaszcza Pani G.; wolą natomiast członków wspólnoty jest ww. osobom odebranie prawa wypowiedzania się za wspólnotę i podejmowania za nią decyzji”. (pismo – k. 26)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań stron oraz świadków. Sąd pominął te fragmenty zeznań świadków oraz stron, w których sformułowano własne oceny sposobu sprawowania zarządu w składzie dotychczasowym uznając, że okoliczności te pozostają bez wpływu na ocenę zasadności powództwa w niniejszej sprawie, jako nieistotne z punktu widzenia istoty sporu. Za nieprzekonywające Sąd nadto uznał zeznania powódki A. G. (1), jakoby członkowie wspólnoty zostali wprowadzeni w błąd, co do jej rzekomej rezygnacji i braku ich świadomości w przedmiocie składania podpisów na listach głosowania, powyższe nie znajduje bowiem potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości bezzasadne.

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

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

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

Domagając się uchylenia wskazanych w pozwie uchwał, strona powodowa w zakresie uchwały o numerze (...) zakwestionowała prawidłowość podjęcia uchwały, wskazując na zbieranie głosów w trybie indywidualnego głosowania przez osoby nie będące członkami zarządu, nadto wprowadzanie członków wspólnoty w błędne przekonanie o rzekomej rezygnacji A. G. (1) z funkcji członka zarządu. Jednocześnie poddała w wątpliwość prawidłowość zwołania zebrania właścicieli w dniu 14 listopada 2016 r., podczas którego została podjęta sporna uchwała o numerze (...). Strona powodowa podniosła także, iż nie została przy tym wyrażona wola przynajmniej dwóch członków zarządu, nadto zebranie właścicieli zwołane w dniu 14 listopada 2016 r. było jedynie ich nie wiążącym „spotkaniem”.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu strony powodowej w zakresie nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wskazać należy, iż stosownie do treści

art. 31 wspomnianej już ustawy o własności lokali, zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, a także zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących, co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. W świetle powyższej regulacji niewątpliwym jest, że zebranie

w trybie nadzwyczajnym może zostać zwołane wyłącznie przez zarząd. W niniejszej sprawie poza sporem była okoliczność zwołania zebrania w dniu 14 listopada 2016 r. przez podmiot nieuprawniony, skoro zebranie zostało zwołane przez jednego członka zarządu. W tej sytuacji za zasadny należałoby uznać zarzut powódek zwołania zebrania z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali, jednak zgodnie z dominującą w tej kwestii linią orzecniczą i poglądami doktryny, okoliczność tej natury nie przesądza o nieważności podjętych na tak zwołanych zebraniach uchwał. Ustawa o własności lokali nie uzależnia, bowiem ważności uchwał od należytego zwołania zebrania. W wyroku z dnia 16 października 2002 r. w sprawie IV CKN 1351/00 Sąd Najwyższy stwierdził, że uchybienia w zakresie zwołania zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez Sąd uchwały wspólnoty, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść.

W wyroku z dnia 8 czerwca 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 116/10 stwierdził, że skuteczne jest zebranie wspólnoty mieszkaniowej zwołane przez jednego członka wieloosobowego zarządu /a zatem przez podmiot nieuprawniony w świetle przepisów ustawy o własności lokali/ jeżeli uchybienie to nie miało wpływu na treść podjętych uchwał. Powyższe orzeczenie zapadło zatem w bardzo zbliżonym stanie faktycznym. Podobnie wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie IV CK 543/03 wskazując, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali) nie ma wpływu na skuteczność uchwały. Uchwały podjęte na zebraniu zwołanym

z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25. Regulacja obecnej ustawy o własności lokali, odmiennie niż rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Resumując zatem, dla oceny ważności uchwały nie mają znaczenia okoliczności poprzedzające zwołanie zebrania, na którym uchwały zostały podjęte, jeżeli tylko nie zaistniały uchybienia mające wpływ na treść uchwał. W realiach niniejszej sprawy, przedmiotowe zebranie zwołane przez członków wspólnoty na dzień 14 listopada 2016 r. odbyło się, właściciele mieli świadomość, że zostało zwoływane

i co będzie jego przedmiotem. Na zebranie zaproszono wszystkich właścicieli, których ogólna liczba nie przekracza 15 osób. Zawiadomienia zostały dostarczone przez zarządcę do skrzynek pocztowych mieszkańców. O zebraniu poinformowana została również Gmina M. Ł. oraz co znamienne także M. P. (1) członek zarządu. Zarząd miał, zatem informacje dotyczące miejsca i czasu zebrania a zatem mógł w nim aktywnie uczestniczyć. Najistotniejsze było zatem

to, że o zebraniu wiedzieli właściciele lokali i mieli możliwość uczestniczenia w nim. Nieuprawnione zatem jest twierdzenie strony powodowej, iż rzeczone zebranie nie miało doniosłości, bowiem członkowie wspólnoty uczestnicząc w zgromadzeniu, jednocześnie potwierdzili chęć i potrzebę uczestniczenia w nim. W rozpatrywanej sprawie strona powodowa nie zdołała wykazać, iżby uchybienia proceduralne popełnione na etapie zwoływania spornego zebrania, miały jakikolwiek wpływ na treść podjętej na zebraniu uchwały nr (...). Nawet przy przyjęciu, że właściciele lokali nie mieli prawa do zwołania zebrania, to nie ma to żadnego przełożenia na treść decyzji, jaką podjęła wspólnota w niniejszej sprawie. Za odwołaniem członków zarządu głosowała większość obecnych na zebraniu. Nie budzi więc wątpliwości, że wolą właścicieli lokali było odwołanie dotychczasowego zarządu. Nawet zwołanie zgromadzenia we właściwym trybie, nie miałyby wpływu na decyzję wspólnoty, wolą której było odwołanie dotychczasowego zarządu i powołanie nowego.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu strony powodowej pod adresem zaskarżonej uchwały, tj. zarzutu zbierania głosów w trybie indywidualnego głosowania przez osoby nie będące członkami zarządu, ponownie należy przywołać przytoczone już powyżej rozważania a także orzecznictwo sądów powszechnych w kwestii liberalnej oceny wpływu uchybień proceduralnych na ważność podjętych uchwał i przypomnieć, iż uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem oraz w czasie zbierania głosów w drodze indywidualnego głosowania, mogą owszem być podstawą do uchylenia podjętych uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Ustawodawca tworząc treść ustawy o własności lokali starał się wprowadzić minimum wymagań formalnych. Orzecznictwo sądowe wychodzi w tej sytuacji z założenia, iż najistotniejsza jest wola poszczególnych właścicieli lokali wyrażona w samej treści uchwały, zaś kwestie proceduralne ma ją drugorzędne znaczenie. Nawet więc nieprawidłowości przy zbieraniu głosów pod uchwałą nie wpływają na jej ważność, o ile uchwały te pozostają w zgodzie z przepisami prawa materialnego. W realiach niniejszej sprawy, jak wynika z ustaleń Sądu, indywidualnym zbieraniem głosów pod uchwałą nr (...) w przedmiocie odwołania

z funkcji członka zarządu A. G. (1) zajmowali się w przeważającej części N. S. (1) oraz R. B. – członkowie wkrótce wybranego zarządu, co czynili za zgodą ówczesnego członka zarządu P. M. (1). W orzecznictwie sądów powszechnych analizowano problem zbierania głosów przez osoby nieuprawnione. Sądy jednoznacznie przyjęły, że są to uchybienia formalne, które nie mogą mieć wpływu na treść uchwały. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 sierpnia 2014 r. (I Ac 188/14) na tle w zasadzie identycznego stanu sprawy wskazał, że: „rację ma powód podnosząc, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem procedury, bowiem jak wskazuje art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uprawnienie do zbierania głosów w tzw. trybie obiegowym posiada zarząd. Natomiast w niniejszej sprawie do zbierania podpisów

w trybie obiegowym, została upoważniona K.K. (członek wspólnoty mieszkaniowej) przez jednego z spośród pozostałych członków zarządu. Tym samym podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osobę nieuprawnioną, a zatem z naruszeniem dyspozycji zawartej w art. 23 ust. 1 ustawy

o własności lokali, mogłoby stanowić podstawę jej uchylenia, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść”. W realiach rozpoznawanej sprawy, powódki nie wykazały, aby uchybienie to miało jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonej przez nie uchwały. Żaden

z członków wspólnoty, zeznający w charakterze świadków, który głosował w sprawie podjęcia zaskarżonych uchwał nie potwierdził, że zbieranie głosów przez ww osoby wpłynęło na treść uchwały. Ma to tym bardziej znaczenie, że właściciele mieli świadomość istniejącego w ramach Wspólnoty konfliktu, jednak materiał dowodowy nie daje podstaw do twierdzenia, iż na właścicieli lokali była wywierana jakakolwiek presja czy celowe wprowadzanie w błąd. Podnieść przy tym należy, że dla oceny ważności nie ma znaczenia fakt presji, ale ewentualnie głosowanie w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji

i wyrażenie woli lub zaistnienie stanu groźby. Co prawda strona powodowa podnosiła, że właściciele byli wprowadzani w błąd co do rezygnacji A. G. (1) z funkcji członka zarządu wyrażonej przez nią w marcu 2016 r., jednakże trudno uznać, że członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy o okolicznościach towarzyszących zebraniu w marcu 2016 r., bowiem wspólnota stanowi nieliczną grupę lokatorów, którzy w znacznej mierze przejawiają zainteresowanie sprawami wspólnoty, uczestniczą w spotkaniach, dyskutują o potrzebach wspólnoty, zgłaszają potrzeby i problemy. Powódki

w żaden sposób nie wykazały, aby takie sytuacje i w stosunku do których właściciele miały miejsce. Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, iż któryś z lokatorów nie miał pełnej wiedzy o okolicznościach pełnienia funkcji członka zarządu przez A. G. (1), to po raz kolejny należy podkreślić, iż wolą większości właścicieli było odwołanie jej ze sprawowanego stanowiska, bowiem to w gestii wspólnoty pozostaje autonomiczna decyzja – kto będzie zasiadał w zarządzie Wspólnoty. Dlatego też ostatecznie należało przyjąć, iż sposób indywidualnego zbierania głosów nie mógł mieć i nie miał wpływu na treść podjętej uchwały.

Na gruncie powyższych rozważań podkreślenia wymaga kwestia, iż to, w jaki sposób członkowie wspólnoty działają na jej rzecz i wykonują swoje zadania, nie ma jakiegokolwiek przełożenia na proces decyzyjny w zakresie powoływania poszczególnych osób do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty. W tym przedmiocie, jak już wspomniano powyżej, decydująca jest autonomiczna wola członków wspólnoty, bowiem gdyby wolą właścicieli lokali było kontynuowanie działalności powódek w zarządzie, to nie odwoływaliby ich z pełnionych przez nie funkcji, a jedynie poprzestaliby na zmianie dotychczasowego administratora i ustanowienia nowego. Skoro jednak zostały one odwołane, oznacza to, że wolą właścicieli lokali, głosujących za przyjęciem uchwał o nr (...) i (...), było, by nie pełniły one już tych funkcji. Oznacza to, że z chwilą odwołania dwóch członków zarządu, konieczne było powołanie nowego składu, co też uczyniono.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty zasądzone z tego tytułu od powódek na rzecz pozwanej złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 360 zł ustalonej na podstawie par. 8 ust. 1 pkt. 1 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800)