

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 grudnia 2017 roku, skierowanym przeciwko Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., W. T. (1) wniosła o uchylenie uchwały nr(...) w sprawie odwołania powódki z funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty, podjętej przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozyskanych przez członków zarządu Wspólnoty w okresie od 18 października 2017 r. do 7 listopada 2017 r. .

W. T. (1) podniosła, że zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem przepisów prawa. Wskazała, że:

- 1) uchwała nr (...) powinna być podjęta na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej i poprzedzona głosowaniem nad trybem jej podjęcia, tymczasem zebranie takie w ogóle nie odbyło się;
- 2) lista do głosowania nad uchwałą nr (...) obejmuje swą treścią ogólnie 38 pozycji, podczas gdy Wspólnotę tworzy 37 właścicieli lokali mieszkalnych;
- 3) uchwała zawiera podpis właściciela lokalu nr (...) A. B., który faktycznie nie był obecny w chwili zbierania głosów;
- 4) proces indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą był nieprawidłowy, ponieważ głosy na liście pozyskiwały osoby nieuprawnione;
- 5) przyczyną odwołania powódki z pełnionej przez nią funkcji była nieukładająca się współpraca z pozostałymi członkami zarządu na tle odmiennej postawy prezentowanej przez powódkę w zakresie finansowej działalności Wspólnoty;
- 6) członkowie Wspólnoty: M. W., S. D., K. O., K. B., J. B., W. D. i I. T., którzy zagłosowali za odwołaniem powódki z funkcji członka zarządu, podpisali listę do głosowania nad uchwałą nr (...) pod wpływem błędu co do okoliczności faktycznych mających uzasadniać odwołanie powódki z pełnionej funkcji, przekazanych im przez osoby zbierające głosy pod uchwałą.

Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów postępowania.

(pozew k. 2-4)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu z powodu uchybienia terminowi do wniesienia powództwa, a w dalszej kolejności wniosła o oddalenie powództwa w całości.

(odpowiedź na pozew k. 38-41)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W. T. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku posadowionym w Ł. przy ul. (...). Powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości, a od 2011 r. pełniła funkcję członka jej zarządu.

(okoliczności bezsporne)

Powódka jest skonfliktowana z częścią właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową oraz z pozostałymi członkami Zarządu Wspólnoty: M. J., M. M. i K. W. oraz z (...). Konflikt ten powstał na tle odrębnych zapatrywań powódki dotyczących realizowania finansowej działalności Wspólnoty i istnieje on co najmniej od marca 2017 r.

W. T. (1) jako osoba zajmująca się prowadzeniem księgowości, była odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2016. Powódka nie prowadziła księgowości na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą, ale w ramach sprawowanej funkcji członka zarządu. Członkowie zarządu Wspólnoty oraz administrator nieruchomości odmówili podpisania sprawozdania finansowego sporządzonego przez powódkę. Ostatecznie przygotowanie tego dokumentu zlecono administratorowi nieruchomości. Przygotowane przez administratora sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało przedstawione na zebraniu mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 31 marca 2017 r., na którym powódka przekazała członkom wspólnoty niepotwierdzone informacje o brakujących środkach na rachunku bankowym Wspólnoty. W wyniku działań powódki sprawozdanie nie zostało przyjęte, a Zarząd Wspólnoty nie otrzymał absolutorium niezbędnego do zamknięcia budżetu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2016. Oprócz tego powódka zarzucała administratorowi nieruchomości pomyłki w rozliczeniach podatku CIT. O powyższych uchybieniach powódka zawiadomiła policję i prokuraturę, prowadzone w tym przedmiocie postępowanie przygotowawcze zostało umorzone. Ostatecznie budżet Wspólnoty na rok 2016 został uchwalony dopiero 15 września 2017 r. Z uwagi na opóźnienie, pozwana nie zdążyła przeprowadzić inwestycji związanej z montażem zaworów termostatycznych na grzejnikach, co generowało dla właścicieli lokali dodatkowe koszty w postaci dopłat do ogrzewania.

(zeznania świadka A. D. - protokół z rozprawy z dnia 24.05.2018r. [adn.: 00:10:40 k. 81v.]

Powódka przechowywała u siebie w domu dokumentację Wspólnoty, w tym akty notarialne właścicieli poszczególnych lokali, których nie chciała wydać stronie pozwanej. O odmowie wydania dokumentów przez powódkę administrator nieruchomości w październiku 2017 r. zawiadomił organy ścigania. W międzyczasie Zarząd Wspólnoty został zobowiązany przez członków Wspólnoty uchwałą nr (...) do zgromadzenia dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i kluczy do pomieszczeń wspólnych do dnia 8 października 2017 r. Po wydaniu przez powódkę części dokumentów, administrator nieruchomości w listopadzie 2017 r. wycofał zawiadomienie o bezprawnym ich przetrzymywaniu przez powódkę. W. T. (1) nie wydała pozostałych dokumentów.

(zeznania świadka R. G. - adn.: 00:04:03 k. 81v.; zeznania świadka A. D. - adn.: 00:10:40 k. 81v.; zeznania M. J. - adn.: 00:56:23 k. 82v.-83; zeznania M. M. - adn.: 01:11:55 k.83)

Powódka była inicjatorką zwołania zebrania właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w Ł. przy ul. (...), którego przedmiotem miało być odwołanie dotychczasowego Zarządu Wspólnoty w składzie: M. J., M. M., W. T. (1) i K. W. i powołanie nowego Zarządu. Termin zebrania powódka określiła na 7 listopada 2017r. Powódka rozesłała zawiadomienia do członków Wspólnoty, nie wysłała zawiadomienia do Gminy – Miasta Ł., będącej współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...), natomiast czterech członków Wspólnoty: T. N., M. J., D. D. i M. D., zawiadomiła o zebraniu telefonicznie. De facto zwołane z inicjatywy powódki zebranie w dniu 7 listopada 2017r. zakreślone formą wskazaną w zawiadomieniu nie odbyło się. Co prawda zaproszeni na zebranie właściciele lokali stawili się w wyznaczonym w wezwaniu miejscu, ale zaraz po wejściu do pomieszczenia, w którym miało się odbyć zebranie, jeszcze przed jego formalnym rozpoczęciem, głos w imieniu Zarządu Wspólnoty zabrała M. J., która poinformowała zgromadzonych o podjęciu uchwały nr (...) poprzez indywidualne zbieranie głosów o odwołaniu W. T. (2) z funkcji członka Zarządu. Projekt uchwały nr (...) powstał z inicjatywy wszystkich członków zarządu Wspólnoty. Jako przyczynę odwołania powódki z zajmowanej funkcji podano niewywiązanie się przez nią z obowiązku wydania dokumentacji Wspólnoty nałożonego na nią uchwałą nr (...). Podpisy pod uchwałą nr (...) zbierali osobiście członkowie Zarządu Wspólnoty – M. J. i M. M. w okresie od 18 października do 7 listopada 2017r., informując osoby składające podpisy o tym, że uchwała dotyczy odwołania powódki z funkcji członka zarządu oraz o przyczynach jej odwołania. Proces zbierania podpisów miał miejsce także w mieszkaniach poszczególnych członków wspólnoty. Właściciele lokali mogli zapoznać się z treścią uchwały dotyczącej odwołania powódki z funkcji członka zarządu, ale nie wszyscy skorzystali z tej możliwości. Starsze osoby, które nie rozumiały treści uchwały, odmawiały złożenia podpisów na liście. Listę podpisali między innymi A. B. i W. D.. Złożenia podpisu odmówili z kolei I. T., K. B. i K. O.. Za odwołaniem powódki z funkcji członka zarządu było 20 osób (53,986 udziałów), przeciw głosowała jedna osoba - M. W. (2,069 udziałów). Uchwała o odwołaniu W. T. (2) z funkcji członka zarządu została odczytana w dniu 7 listopada 2017r. bez uprzedniego głosowania nad trybem

jej podjęcia. O treści uchwały powódka dowiedziała się w chwili jej odczytania. W dniu następnym powódka fizycznie zapoznała się z treścią listy osób głosujących nad uchwałą.

(zawiadomienie k. 16-17; Uchwała nr (...); lista właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy otrzymali zaproszenie na zebranie z dnia 7.11.2017r.; lista do głosowania pod uchwałą nr (...) w sprawie odwołania z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej W. T. (2) k. 46-47; zeznania świadka M. W. - adn.: 00:09:52 k. 69v.; zeznania świadka K. O. - adn.: 00:22:11 k. 70; zeznania świadka S. D. - adn.: 00:25:31 k. 70; zeznania świadka A. D. - adn.: 00:10:40 k. 81v.; zeznania powódki - adn.: 00:36:28 k. 82v.; zeznania M. J. - adn.: 00:56:23 k. 82v.-83; zeznania świadka M. M. - adn.: 01:11:55 k.83)

Po podjęciu uchwały nr (...) pozwana założyła dodatkowy rachunek oszczędnościowy, na który zostały przeniesione wolne środki finansowe Wspólnoty. Rachunek ten jest oprocentowany, zyski z odsetek oscylują w granicach 1.500 zł rocznie. Stary rachunek bankowy nie został zlikwidowany.

(zeznania świadka A. D. - proadn.: 00:10:40 k. 81v.)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań powódki oraz świadków.

### **Sąd 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 powódki w niniejszej sprawie znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 w.w. ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej.

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

Dokonując oceny zgłoszonych przez strony zarzutów, podkreślić należy w pierwszej kolejności, iż niezasadnym okazał się zarzut strony pozwanej na okoliczność przedawnienia zgłoszonego przez powódkę roszczenia. Zgodnie art. 25 ust. 1a ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. – „termin o zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej 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.

W rozpoznawanej sprawie powódka zachowała termin do zaskarżenia uchwały, bowiem o jej podjęciu dowiedziała się w dniu 7 listopada 2017r., a pozew złożyła w dniu 20 grudnia 2017r.

Domagając się uchylenia wskazanej w pozwie uchwały numer (...) powódka zakwestionowała prawidłowość podjęcia uchwały, wskazując na nieprawidłowości w trybie jej uchwalania i nieprawidłowości, które miały wystąpić podczas indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu Wspólnoty M. J. i K. M., mających wprowadzać w błąd członków Wspólnoty co do okoliczności stanowiących podstawę odwołania powódki z funkcji członka Zarządu i namawiać ich do głosowania za przyjęciem uchwały.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów strony powodowej w zakresie nieprawidłowości w trybie głosowania nad uchwałą, wskazać należy, iż stosownie do treści art. 23 pkt. 1 u.w.l., „uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania”. Wprowadzenie aż trzech trybów podejmowania uchwał ma na celu uniknięcie sformalizowania związanego ze zwoływaniem i prowadzeniem zgromadzeń ogółu właścicieli lokali, a także uniknięcie sytuacji, że uchwały są wynikiem głosowania tylko niektórych właścicieli lokali, przybyłych na zebranie. Regulacja art. 23 pkt. 1 u.w.l., w tym umożliwienie zebrania głosów w całości lub w części obiegowo („zbieranie” lub „dozbieranie” głosów), niewątpliwie ułatwia podejmowanie uchwał, w szczególności zapewnia wpływ na ich podjęcie przez tych właścicieli lokali, którzy nie zawsze chcą lub mogą uczestniczyć w zebraniach (np. osób starszych czy osób chorych). Decyzję o podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów podejmuje zarząd.

Zdaniem powódki uchwała powinna być podjęta na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej i poprzedzona głosowaniem nad trybem jej podjęcia, tymczasem zebranie takie w ogóle nie odbyło się. Jednakże w świetle przytoczonego wyżej art. 23 pkt. 1 u.w.l. zarzuty powódki w tym zakresie są oczywiście nieuzasadnione. Z treści tego przepisu wynika bowiem wprost, że uchwała nie musi być podjęta na zebraniu, a podjęcie uchwały w sposób alternatywny – tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, jest zgodne z przepisami prawa określonymi tą ustawą.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło nadto zarzutu powódki, jakoby głosy pod uchwałą zbierały osoby do tego nieuprawnione. Podkreślić należy, że żaden przepis ustawy nie określa, ilu członków Zarządu Wspólnoty powinno uczestniczyć w procesie indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą. Jak ustalono, głosy pod uchwałą zbierali dwaj członkowie zarządu Wspólnoty - M. J. i M. M., którzy osobiście pozyskiwali podpisy właścicieli lokali tworzących Wspólnotę, poza zebraniem, podczas wizyt w ich mieszkaniach, a zatem proces indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą był prawidłowy.

Zarzut sfalszowania na liście do głosowania nad uchwałą nr (...) podpisu A. B. był nieudowodniony. Jak ustalono A. B. złożył swój podpis na liście we własnym mieszkaniu podczas indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu. Subiektywne, niczym nie poparte wątpliwości powódki co do autentyczności podpisu tego członka Wspólnoty nie mogą być podstawą uznania jej zarzutów w tym zakresie.

Powódka podnosiła nadto, że część osób, które zagłosowały za jej odwołaniem z funkcji członka zarządu, została wprowadzona w błąd co do okoliczności faktycznych mających uzasadniać to odwołanie. Także te zarzuty powódki nie znalazły potwierdzenia w ustalonym stanie faktycznym. Powódka w żaden sposób nie wykazała, aby takie sytuacje rzeczywiście miały miejsce. Ze złożonych zeznań świadków wynika bowiem, że właściciele lokali mogli zapoznać się z treścią uchwały dotyczącej odwołania powódki z funkcji członka zarządu, ale nie wszyscy skorzystali z tej możliwości. Starsze osoby, które nie rozumiały treści uchwały, odmawiały złożenia podpisów na liście, ponieważ złożenie podpisu na liście było dobrowolne. Poza tym trudno uznać, że członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy o okolicznościach poprzedzających decyzję zarządu o odwołaniu powódki z pełnionej przez nią funkcji, bowiem wspólnota stanowi nieliczną grupę lokatorów, którzy w znacznej mierze przejawiają zainteresowanie sprawami wspólnoty, uczestniczą w spotkaniach i jako sąsiedzi dyskutują o potrzebach i problemach wspólnoty. Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, iż któryś z lokatorów nie miał pełnej wiedzy o okolicznościach towarzyszących sprawowaniu funkcji członka zarządu przez powódkę, to należy podkreślić, iż wolą większości właścicieli lokali było odwołanie jej ze sprawowanego stanowiska, bowiem to w gestii wspólnoty pozostaje autonomiczna decyzja – kto będzie zasiadał w jej zarządzie. Dlatego też ostatecznie należało przyjąć, iż sposób indywidualnego zbierania głosów nie mógł mieć i nie miał wpływu na treść podjętej uchwały.

Co do twierdzeń powódki, podnoszącej, że przyczyną jej odwołania z funkcji członka Zarządu nie były uchybienia w sprawowaniu przez nią tej funkcji, a jedynie nieukładająca się współpraca z pozostałymi członkami zarządu na tle odmiennej postawy prezentowanej przez powódkę w zakresie finansowej działalności wspólnoty, zauważyć należy, że nawet gdyby sytuacja taka rzeczywiście miała miejsce, to nie miałoby to jakiegokolwiek przełożenia na proces

decyzyjny członków wspólnoty w zakresie powoływania poszczególnych osób do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty. W tym przedmiocie, decydująca jest bowiem autonomiczna wola członków wspólnoty. Zauważyć przy tym należy, że opisana w stanie faktycznym, oportunistyczna postawa powódki, dotycząca finansowego aspektu działalności Wspólnoty, nie tylko generowała nadmierne koszty obsługi wspólnotowego rachunku bankowego i narażała członków Wspólnoty na straty finansowe, ale blokowała też przeprowadzanie korzystnych dla właścicieli lokali inwestycji. W tym stanie rzeczy jest kwestią oczywistą, że gdyby wolą właścicieli lokali było kontynuowanie działalności powódki w zarządzie, to nie odwoływaliby jej z pełnionej przez nią funkcji. Skoro jednak została ona odwołana, oznacza to, że wolą właścicieli lokali, głosujących za przyjęciem uchwały nr (...), było, by nie pełniła ona już tej funkcji.

Uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a zatem zgodnie z treścią art. 23 pkt 2. ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Bezpodstawny przy tym okazał się zarzut powódki, iż lista do głosowania nad uchwałą nr (...) obejmuje swą treścią ogólnie 38 pozycji, podczas gdy Wspólnotę tworzy 37 właścicieli lokali mieszkalnych. Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. tworzy bowiem ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład tej nieruchomości, a mianowicie 37 właścicieli lokali mieszkalnych oraz Gmina M.-Ł. jako właściciel lokali użytkowych. Ustawa nie zawęża kręgu podmiotów mogących tworzyć wspólnotę jedynie do właścicieli lokali mieszkalnych, a zatem uznać należało, że treść listy do głosowania nad uchwałą nr (...) jest kompatybilna z faktycznym ogółem właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę.

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 powódki 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)