

Sygn. akt. I C 316/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Monika Biegus

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...)

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...)w części, to jest co do §1 ustępu 1 podpunktów b i c w zakresie odwołania z funkcji członka zarządu J. K.i K. O.oraz co do §1 ustępu 4;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 150zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 316/13

UZASADNIENIE

Powódka J. K.wniosła o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T.przy ul. (...), tj. uchwały nr (...)w sprawie odwołania z funkcji członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i nr (...)w sprawie powołania członków zarządu tejże Wspólnoty.

Uzasadniając żądanie pozwu, powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w T.przy ul. (...). Stwierdziła, że dniu 22 stycznia 2013 r. doręczono jej listem poleconym kopię zaskarżonych uchwał. Powódka zarzuciła, że nie została zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 3.03.2013r, na którym najprawdopodobniej zostały podjęte zaskarżone uchwały. Podniosła, iż licencjonowany zarządca nieruchomości nie wykonuje w sposób należyty swoich obowiązków, gdyż nie przeprowadził postępowania wyjaśniającego dotyczącego spornych uchwał, a zwłaszcza nie ustalił, czy zebranie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa, tj. na wniosek właścicieli posiadających co najmniej 1/10 część udziałów w nieruchomości wspólnej, nie zweryfikował sposobu podjęcia uchwał przez członków wspólnoty, zwłaszcza, że suma udziałów właścicieli lokali, którzy mieli głosować za uchwałami przewyższała 100 %. Powódka podkreśliła, iż zapisy uchwały nr (...) w § 1 w punktach 3 i 4 są wewnątrznie sprzeczne i naruszają zasady prawidłowego zarządzania oraz interes powódki. Według powódki pozbawiając wszystkich uprawnień i mocy decyzyjnych przynależnych członkowi zarządu, pozbawia się go możliwości składania podpisu pod dokumentem, który zobowiązany jest podpisać aktualny członek zarządu, więc nie można w kolejnym punkcie zapisu przymuszać byłego członka zarządu do wykonania czynności mu odebranej. Powołana uchwała - zdaniem powódki - narusza jej interes, przymuszając powódkę do niezgodnego z prawem działania jako

byłego członka zarządu oraz do podpisywania dokumentów, na które w żaden sposób nie ma wpływu. Ponadto zarzuciła, iż uchwała o odwołaniu członków zarządu jest przedwczesna, gdyż w pierwszej kolejności zarząd powinien mieć możliwość sporządzenia sprawozdania i dopiero w przypadku nie udzielenia mu absolutorium powstałaby możliwość podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członków zarządu. Powódka podkreśliła również, że złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu podczas zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21.11.2012r. Zarzuciła, że inicjatorzy odwołania zarządu wprowadzali członków Wspólnoty Mieszkaniowej w błąd informując ich, że zarząd nie może być jednoosobowy i że w związku z tym zarząd w osobie Z. W. utracił moc decyzyjną. W ocenie powódki kolejną nieprawidłowością przy podjęciu zaskarżonych uchwał było to, że na zebraniu nie sporządzono listy obecności. Powódka zarzuciła również, że pod uchwałami podpisały się osoby nie mające ku temu żadnych uprawnień. Podniosła, że odwołanie zarządu w okresie przygotowywania rozliczenia roku gospodarczego i podatkowego narusza zasady prawidłowego zarządzania i uniemożliwia dokonanie właściwego rozliczenia. Zarzuciła, że sposób sformułowania uchwał wskazuje, że nowe osoby, które zostały wymienione w uchwale nie wykazały się posiadaniem stosownej wiedzy niezbędnej do zarządzania wspólnotą mieszkaniową.

W piśmie przygotowawczym z dnia 7.10.2013r. strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że w jej dokumentacji brak jest dokumentu wskazującego, iż powódce przysługuje prawo własności do wskazanego przez nią lokalu mieszkalnego. Podniosła nadto, że w dniu 30.08.2013r. podjęto uchwałę nr (...), którą m. in. dokonano wyboru nowego zarządu, co w jej ocenie czyni powództwo bezcelowym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. K. wraz z M. K. jest na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w T..

Dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 14, 218-221.

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele 64 samodzielnych lokali mieszkalnych. - okoliczność niesporna.

Uchwałą nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej odwołano z funkcji członków jej zarządu P. S. i R. R..

Dowód: kserokopia uchwały nr (...) z dnia 28.03.2012 r. – k. 114.

Jednocześnie uchwałą nr (...) podjętą w tym samym dniu Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w T. powołała do składu zarządu Wspólnoty dodatkowych członków w osobach M. M. (1) i K. O., potwierdzając jednocześnie dotychczasowy skład zarządu w osobach Z. W., J. K. i B. Z..

Dowód: kserokopia uchwały nr (...) z dnia 28.03.2012 r. – k. 34-34v.

Powódka była członkiem zarządu strony pozwanej w latach 2009-2012. Podczas zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21 listopada 2012r. złożyła ona ustnie rezygnację z pełnienia tej funkcji. Jednocześnie w dniu 21.11.2012r. podpisała pismo, w którym oświadczyła, że składa rezygnację z funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismo to w dniu 19.12.2013r. doręczono członkowi zarządu strony pozwanej Z. W..

Dowód: kserokopia pisma powódki z dnia 21.11.2012 r. – k. 20,

przesłuchanie powódki J. K. – k. 223 (00:22:28, 00:27:20, 00:28:03)

W grudniu 2012r. z pełnienia funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zrezygnował także K. O..

Dowód: pismo zarządu Wspólnoty z dnia 22.01.2013 r. – k. 62-62v,

przesłuchanie powódki J. K. – k. 223 (00:28:33)

W momencie, gdy w składzie zarządu pozostał jedynie Z. W., członek wspólnoty P. S. przekazał właścicielom pozostałych lokali informację, że sytuacja ta jest niezgodna z prawem, gdyż zarząd nie może być jednoosobowy.

Dowód: przesłuchanie powódki J. K. - k. 224 (00:31:29),

przesłuchanie za stronę pozwaną R. R. – k. 225 (00:43:18).

Uchwałą nr (...)właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową odwołali z dniem 4 stycznia 2013 r. z funkcji członków zarządu tej Wspólnoty: a. Z. W., b. J. K. oraz c. K. O. (§ 1 pkt 1 a, b, c uchwały). Jednocześnie zobowiązano członków odwołanego zarządu do skompletowania i wydania najpóźniej do dnia 16 stycznia 2013 r. wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej, posiedzeń zarządu (protokołów), jak również do wydania wszelkich kluczy do pomieszczeń (§ 1 pkt 2). W ust. §1 ust. 3 uchwały postanowiono, że z dniem odwołania zarządu ustają jego wszelkie uprawnienia i moc decyzyjna. W kolejnym ustępie tego paragrafu uchwalono, że za rok 2012 sprawozdanie finansowe oraz rozliczenia podatkowe Wspólnoty Mieszkaniowej podpisze po ich sporządzeniu zarząd działający w roku 2012 r. Ponadto właściciele lokali postanowili, że zarząd działający w 2012 roku odpowiada za ewentualne zobowiązania i rozliczenia oraz sprawozdawczość finansową oraz że z zakresu wykonanych prac oraz w zakresie pytań członków Wspólnoty poprzedni zarząd winien udzielić odpowiedzi, a w szczególności również wypowiedzieć się na zebraniu rocznym. W dokumencie tym wskazano, że uchwałą uznaje się za prawomocną z chwilą uzyskania zgody właścicieli posiadających minimum 51% udziałów. Następnie podano, że za uchwałą głosowało – 55,49% udziałów, przeciw uchwale - o udziałów. Dalej wskazano, że w wyniku indywidualnego zbierania głosów za uchwałą głosowało za nią 55,49% udziałów.

Dowód: kserokopia uchwały nr (...) – k. 15.

Jednocześnie uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową powołali z dniem 4 stycznia 2013 r. na członków zarządu tej Wspólnoty: E. J. (1), R. R., A.S., R. K. oraz P. S., zobowiązując jednocześnie członków nowego zarządu do wykonania uchwały nr (...)w sprawie odwołania poprzedniego zarządu. W uchwale wskazano, że zgodnie z § 2 uchwały uznaje się ją za prawomocną z chwilą uzyskania zgody właścicieli posiadających minimum 51% udziałów. Jednocześnie podano, że za uchwałą głosowało 53,93% udziałów, przeciw uchwale – 1,56 % udziałów (pkt 1), a w wyniku indywidualnego zbierania głosów uzyskano 55,49 % udziałów za jej podjęciem.

Dowód: kserokopia uchwały nr (...) r. – k. 15.

Uchwały te podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą nr (...)głosowali właściciele lokali, którym łącznie przysługiwało 53,90% udziałów, zaś za uchwałą nr (...) 53,34%, przeciwko niej 1,56%. Następnie dokumenty obejmujące treść uchwał przekazano administratorowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) s.c.(...)Z. K.Z. P..

Dowód: wykaz właścicieli (...) - załącznik do głosowania nr (...) - k. 67, 67 verte,

przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej R. R. - k. 224 (00:40:24, 00:41:12).

Kopie zaskarżonych uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostały doręczone powódce przesyłką poleconą, nadaną w dniu 15.01.2013r. przez (...) s.c. (...) Z. K. Z. P., administrującą pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową. Przesyłkę tę uprzednio awizowano w dniach 17.01.2013r. i 24.01.2013r. Na dokumentach, doręczonych powódce, znajdował się podpis E. J. (1) oraz podpis A. S..

Dowód: kserokopia koperty – k. 16,

kserokopia uchwały nr (...)oraz uchwały nr (...) – k. 15,

Pismem z dnia 22 stycznia 2013 r. nowo wybrany zarząd Wspólnoty wezwał Z. W. do wydania dokumentów, kluczy oraz pomieszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej położonego w piwnicy klatki 26 w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 stycznia 2013r. W uzasadnieniu wezwania wskazano, że Z. W. został jedynym członkiem poprzedniego zarządu, który nie złożył rezygnacji, zaś dla działania zarządu i składania oświadczeń woli dla zarządów wieloosobowych obowiązuje minimum 2 członków zarządu. Wyjaśniono, że pozostali członkowie zarządu złożyli oświadczenia o rezygnacji z pracy w zarządzie, tj. M. M. została odwołana uchwałą na zebraniu w dniu 21.11.2012 r, J. K. poprzez publiczne złożenie oświadczenia woli na zebraniu w dniu 21.11.2012 r. oraz późniejszą pisemną rezygnację, K. O. – poprzez złożenie pisemnej rezygnacji, stąd też pozostał zarząd jednoosobowy, który utracił moc decyzyjną i zdolność do składania jakichkolwiek oświadczeń woli. Dalej stwierdzono, że w tej sytuacji, w celu zapobiegnięcia paraliżowi w zarządzaniu Wspólnotą Mieszkaniową, jej członkowie podjęli uchwały o odwołaniu członków zarządu, którzy złożyli rezygnację, jak również jedynego pozostałego członka zarządu oraz powołali nowy zarząd. W piśmie tym przypomniano Z. W., że został on już wcześniej poinformowany o konieczności wydania dokumentów, kluczy i pomieszczenia, a mimo to obowiązku tego nie wykonał, nie szanując tym samym większościowej woli Wspólnoty oraz narażając nowy zarząd na stratę czasu.

Dowód: pismo zarządu Wspólnoty z dnia 22.01.2013 r. – k. 62-62v.

Powódka J. K. i M. K. pismem z dnia 4 lutego 2013 r. zwrócili się do (...) s.c.Z. K.Z. P. z szeregiem pytań i wątpliwości dotyczących treści otrzymanej w dniu 22.01.2013 r. korespondencji, w tym prawidłowości podjętych uchwał nr (...)i nr (...). Pytania dotyczyły m.in. tego, czy zostały zachowane procedury warunkujące podjęcie i przyjęcie tych uchwał, kiedy odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym uchwały te zostały podjęte, dlaczego powódka i M. K. nie zostali poinformowani o tym zebraniu, na jakiej podstawie uchwały zostały poświadczane za zgodność przez E. J. i A. S. oraz czy zarządcy dokonali sprawdzenia uchwał pod kątem ich poprawności i zgodności z prawem.

Dowód: kserokopia pisma powódki i M. K. z dnia 04.02.2013 r. – k. 17-17v.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pismem z dnia 18 lutego 2013 r, wspólnicy (...) s.c. Z. K. Z. P. wyjaśnili m.in., że otrzymali informację o powołaniu nowego składu zarządu, potwierdzoną kserokopią uchwały oraz okazano im listy z głosowania z podpisami właścicieli i wynikiem głosowania, wskazującymi na uzyskanie 53,93 % głosów - udziałów za powołaniem nowych członków zarządu. Podali, że nie uczestniczyli w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały o wyborze zarządu i nie posiadają wiedzy, jaką procedurę zastosowano. Dodali, że nie powiadamiali o zebraniu i nie posiadają informacji, czy dokumentów, z których wynikałoby, czy powódka i M. K. zostali o nim powiadomieni i w jaki sposób. Wyjaśnili również, że nie posiadając informacji o sposobie i trybie podjęcia uchwały, protokołu z zebrania lub zawiadomień, nie mogą zająć stanowiska odnośnie poprawności jej podjęcia, podkreślając przy tym, że są organem doradczym, a nie decyzyjnym wobec Wspólnoty. Podali nadto, że nie posiadają protokołu, z którego by wynikało, czy zebranie miało miejsce i czy wybrano przewodniczącego tego zebrania oraz protokolanta. Przyznali, że otrzymali w dniu 28.11.2012r. maila, informującego o rezygnacji powódki z funkcji członka zarządu, jednak jeszcze w dniu 11.12.2013r. Z. W. twierdził, że powódka jest nadal członkiem zarządu strony pozwanej.

Dowód: pismo z dnia 18.02.2013r. – k. 18.

W dniu 30.08.2013 r. właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej w T.przy ul. (...)podjęli uchwałę nr (...). W uchwale wskazano, iż odwołani zostają dotychczasowi członkowie zarządu powołani uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...)w osobach E. J. (1), R. R., A.S., R. K. oraz P. S., a także Z. W., powołanego do składu zarządu w 2005 r. (§ 1 uchwały). Zgodnie natomiast z §3 uchwały do pełnienia funkcji członka wieloosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powołano: R. K., R. R., P. S., J. W. oraz M. Z..

Dowód: uchwała nr (...) z dnia 30.03.2013r. wraz z załącznikami – k. 171-175.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się przede wszystkim na przedłożonych przez powódkę dokumentach oraz na przesłuchaniu stron. W sprawie nie przeprowadzono przy tym dowodu z wnioskowanych przez powódkę w pozwie zeznań świadków. Wniosek ten został bowiem cofnięty przez pełnomocnika powódki na rozprawie dnia 20.01.2014r. Nadto na rozprawie dnia 5.06.2014r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z szeregu dokumentów przedłożonych przez powódkę, gdyż nie dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu. Strona pozwana zaś podniosła, iż powódka nie wykazała, że przysługuje jej tytuł prawny do lokalu wskazanego w pozwie. Wraz z pozwem złożony został wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dotyczący kw nr (...). Wobec wskazania przez powódkę tych danych możliwe było sporządzenie wydruku z tej księgi i ustalenie, że powódka jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w T. przy ul. (...), a zatem była ona legitymowana do zaskarżenia spornych uchwał.

Powódka w pozwie i w trakcie przesłuchania stwierdziła, iż o treści tych uchwał została zawiadomiona w dniu 22.01.2013r, kiedy odebrała przesyłkę zawierającą kopie uchwał. Jednak przesyłka ta, nadana w dniu 15.01.2013r. była awizowana w dniach 17.01.2013r. i 24.01.2013r, a zatem najwcześniej powódka mogła ją podjąć w dniu 24.01.2013r. Wnosząc pozew w dniu 5.03.2013r. zachowała ona termin do zaskarżenia uchwał, określony w art. 25 ust. 1 a powołanej ustawy.

Powódka zarzuciła, iż nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania właścicieli lokali, a tym samym, iż naruszono art. 32 ustawy o własności lokali. Jednak jak ustalono zaskarżone uchwały zostały podjęte nie na zebraniu, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jak wynika z karty, na której właściciele lokali głosowali poprzez złożenie podpisu, za uchwałą nr (...) oddali głos właściciele, których udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły 53,90%, zaś za drugą z zaskarżonych uchwał 52,34%, przeciwko uchwale 1,56%. Należy zatem stwierdzić, iż na doręcznych powódce kserokopiach uchwał na skutek błędu rachunkowego wskazano odmienne wyniki głosowania. Jednak wynik głosowania nad uchwałą nie jest częścią uchwały i nie zmienia tego faktu ujęcie wyniku głosowania jako odrębnego jej paragrafu, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Wynik głosowania nad uchwałą nie jest objęty jej treścią, gdyż to treść uchwały podana jest pod głosowanie. Wobec powyższego stwierdzenie odmiennego wyniku głosowania nie może z oczywistych względów prowadzić do uchylenia §3 zaskarżonych ustaw, wskazanie wyniku głosowania nad uchwałami w ten właśnie sposób jest bowiem wynikiem nieprawidłowej redakcji tekstu, który został doręczony powódce.

Powódka słusznie zarzuciła, że osoby podpisane pod tekstem doręczonych jej odpisów uchwał nie były uprawnione do przeprowadzenia głosowania nad nimi, co naruszało art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że indywidualne zbieranie głosów nad uchwałą należy do zarządu. Jednak podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik głosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08.07.2004r, IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132). Powódka, reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, na tę okoliczność nie złożyła wniosków dowodowych, a ciężar jej udowodnienia w myśl art. 6 kc spoczywał na powódce.

Nadto do podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów dochodzi z chwilą oddania głosu przez wymaganą większość, liczoną według większości udziałów. Nieprzedstawienie tekstu uchwał pozostałym właścicielom, w tym powódce i jej mężowi, nie miało zatem wpływu na ocenę ich bytu prawnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5.02.2013r, I A Ca 1370/12, Lex nr 1286652).

W pozwie powódka powołuje się na uchybienia poczynione przez (...) s.c. Z. K. Z. P.. Jednak współnikom tej spółki powierzono jedynie czynności w zakresie administrowania Wspólnotą Mieszkaniową, nie pełnią oni funkcji zarządcy w rozumieniu art. 18 ust. 1 i art. 33 powołanej ustawy. We Wspólnocie tej zarząd sprawowany jest bowiem zgodnie z

art.20 i nast. ustawy o własności lokali. Zatem zarzuty czynione przez powódkę ww osobom nie mają znaczenia dla oceny, czy w sprawie została spełniona choćby jedna z przesłanek zaskarżenia uchwały, wskazanych w art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

Nie ma racji powódka, gdy zarzuca, iż jeśli wspólnota zamierza odwołać zarząd i dokonać rozliczenia działalności wybranych osób, to powinna poczekać na roczne zebranie ogółu właścicieli. W myśl bowiem art. 20 ust. 2 ww ustawy zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani. Jest to uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej, które nie podlega badaniu przez Sąd w sprawie o uchylenie uchwały, w tym znaczeniu, że Sąd nie bada, czy istniały powody do odwołania członka zarządu z jego funkcji.

Jednak powódka zasadnie podniosła, że już wcześniej „zrzekła się tej funkcji”. Ustawa o własności lokali nie reguluje zagadnienia rezygnacji członka zarządu z pełnienia tej funkcji. W myśl zaś jej art. 1 ust. 2 w zakresie nie uregulowany ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a zatem także co do zarządu. Zdaniem Sądu kwestię tę należy rozstrzygnąć, stosując per analogiam art. 746§ 2 kc. W zasadzie w doktrynie przyjmuje się, że do stosunku członkostwa w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej stosować należy przepisy dotyczące umowy zlecenia, tj. art. 734 i nast. kc. Zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga zatem wypowiedzenia, a to może być dokonane w każdym czasie, jest czynnością jednostronną, skuteczną z chwilą powzięcia o niej wiadomości przez zarząd (art. 61 kc). Rezygnacja członka zarządu wywołuje przy tym skutek ex nunc.

W toku niniejszego procesu ustalono, że tak powódka, jak i K. O. skutecznie wypowiedzieli swoje członkostwo w zarządzie strony pozwanej, tym samym jest oczywiste, iż nie mogli oni zostać odwołani z funkcji, której już nie pełnili. Uchwała nr (...) w §1 ust. 1 podpunktach b i c jest zatem niezgodna z przepisami prawa i jako taka w tej części na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powinna zostać uchylona.

Skoro z chwilą odwołania Z. W. z funkcji członka zarządu strony pozwanej, ani on ani powódka oraz K. O. nie wchodzili w skład tegoż zarządu, niezgodne z prawem są także postanowienia §1 ust. 4 uchwały, w myśl których sprawozdanie finansowe oraz rozliczenia podatkowe Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 miałyby podpisać po ich sporządzeniu zarząd działający w roku, objętym tymi dokumentami. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 powołanej ustawy to zarząd lub zarządca zobowiązani są do składania rocznego sprawozdania ze swej działalności, a skoro tak to sprawozdanie to nie może być podpisane przez osoby, które w chwili jego składania nie pełnią już funkcji członków zarządu. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a zatem zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej nie mogą być modyfikowane w drodze jej uchwał. Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z uchwałą powódka miałyby podpisać dokument, który od niej nie pochodzi i wątpliwe jest, czy miałyby wpływ na jego treść. Z tych też przyczyn uchyleniu podlegał także §1 ust 4 tejże uchwały.

Natomiast Sąd nie znalazł podstaw do uchylenia uchwały nr (...). Skoro z chwilą złożenia rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu przez powódkę i K. O., a następnie odwołania z tej funkcji Z. W., nie było osób pełniących ww funkcje, celowe było powołanie kolejnego zarządu, który zarządzałby Wspólnotą Mieszkaniową, w tym reprezentował ją na zewnątrz. Decyzja, które osoby zostaną przez wspólnotę mieszkaniową powołane na członków zarządu jest autonomiczną decyzją właścicieli lokali i nie podlega pod względem merytorycznym kontroli Sądu.

W ocenie Sądu błędna informacja udzielona przez jednego z właścicieli lokali pozostałym z nich, a dotycząca wymaganego składu zarządu nie skutkuje uchyleniem obu uchwał. Takie zachowanie jednego z członków wspólnoty nie sprawia, że uchwała powołująca zarząd wieloosobowy jest niezgodna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali. Gdyby bowiem wolą właścicieli lokali było jedynie doprowadzenie do powołania wieloosobowego zarządu, nie odwoływaliby Z. W. z pełnionej przez niego funkcji, a jedynie powołali pozostałych członków zarządu. Skoro jednak został on odwołany, oznacza to, że wolą właścicieli lokali, głosujących za przyjęciem uchwały nr (...), było, by nie pełnił on już tej funkcji. Oznacza to, że z chwilą odwołania jedynego członka zarządu, konieczne było powołanie nowego zarządu, co też uczyniono.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

Dodatkowo wskazać należy, iż odpowiedź na pozew, wniesiona dnia 14.05.2013r. nie została podpisana przez osoby umocowane do reprezentowania strony pozwanej w niniejszym procesie. Należy mieć bowiem na względzie, iż uprzednio Sąd postanowieniem z dnia 15.04.2013r. zabezpieczył powództwo poprzez wstrzymanie wykonania m.in. uchwały nr (...), co oznacza, że zarząd powołany tą uchwałą nie mógł reprezentować strony pozwanej w procesie, nie byli także do tych czynności umocowani właściciele lokali, gdyż ustawa nie przewiduje reprezentowania tzw. „dużej wspólnoty mieszkaniowej” przez jej członków, nie pełniących funkcji członków zarządu. Skoro nowy zarząd, powołany uchwałą nr (...) nie podpisał po jego powołaniu tegoż pisma pomimo zobowiązania na rozprawie dnia 20.01.2014r, Sąd na kolejnej rozprawie przyjął, że ww odpowiedź na pozew nie została złożona przez stronę pozwaną.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w art. 100 kpc. Powódka żądała zasądzenia tytułem kosztów procesu m.in. kwoty 1000zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Zgodnie zaś z §11 ust. 1 pkt 1 stawka minimalna w niniejszej sprawie wynosiła 180zł, niezależnie od ilości zaskarżonych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2009r, III CZP 40/09, OSNC 2010/2/26). Sąd uznał, że ani charakter sprawy, ani wkład pracy pełnomocnika powódki w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia nie uzasadniał zasądzenia tych kosztów w zakresie wyższym od stawki minimalnej. W świetle art. 109§2 kpc i §2 ust. 1 i 2 powołanego rozporządzenia Sąd ocenia wysokość podlegającego zwrotowi wynagrodzenia na podstawie autonomicznie określonych przesłanek i każdorazowo ocenia charakter sprawy, rzeczywisty nakład pracy pełnomocnika i podjęte przez niego w sprawie czynności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5.03.2014r, I ACz 309/14, Lex nr 1438133, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30.01.2007r, III CZP 130/06, OSNC 2008/1/1). Udzielenie pomocy prawnej w niniejszej sprawie z uwagi na jej charakter nie wymagało zwiększonego nakładu pracy pełnomocnika w stosunku do innych spraw tego rodzaju, co więcej udział pełnomocnika ograniczony był do udziału w dwóch rozprawach, przy czym postępowanie dowodowe zostało w całości przeprowadzone na jednej z nich. W tych okolicznościach na podstawie powołanych przepisów Sąd, ustalając wysokość należnych powódce kosztów procesu, przyjął wynagrodzenie w kwocie 180zł. Nadto powódka poniosła koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17zł oraz opłaty od pozwu w kwocie 400zł. Co do jednej z uchwał uległa co do całości żądana pozwu, co do drugiej z nich w ok. 50%, należne jej koszty procesu obejmują zatem kwotę ok. 150zł ($597:4 = 149zł 25gr$).