

Sygn. akt I C 540/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2022r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Agnieszka Dutkiewicz

Protokolant: stażysta Marta Joachimiak

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2022r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej R. 15 w I.**

o ustalenie, ewentualnie o uchylenie uchwały

I oddała zarówno powództwo główne jak i oba powództwa ewentualne;

II zasądza od powoda R. C. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej R. 15 w I. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje powodowi, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 197,37 (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych 37/100) tytułem części brakujących kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Z:

1. O.. i zakreślić nr sprawy w rep.;

2. K.. 7 dni

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Sygn. akt I C 540/17

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej R. 15 w I., powód R. C. (2) domagał się stwierdzenia nieistnienia, ewentualnie: stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały nr 4/2017 podjętej przez pozwaną w dniu 29 maja 2017r. Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego na podstawie spisu przedstawionego na rozprawie, albo gdyby spisu nie przedstawiono, według norm przepisanych według stawki maksymalnej.

W uzasadnieniu swojego roszczenia powód wskazał, że dnia 29 maja 2017r. na spotkaniu właścicieli lokali została podjęta uchwała nr 4 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), której przedmiotem było przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2016. Stwierdził również, że wskazana wyżej uchwała swoją treścią w żaden sposób nie przypomina

projektu uchwały przedłożonego w zaproszeniu przez zarządcę i zarząd. Podkreślił, że jej wersje w zakresie załącznika planu gospodarczo- finansowego zmieniały się na przestrzeni miesięcy, tj. 21 marca 2017r., 12 maja 2017r. i 8 czerwca 2017r., co utrudnia rozeznanie, która z nich została ostatecznie zaakceptowana.

Motywuując dalej swoje stanowisko, powód wyraził wątpliwość w zakresie umocowania pełnomocników oraz ważności oddanych przez nich głosów. Uznał również, że nie wiadomo w jakim zakresie pełnomocnictwa te zostały udzielone. W prezentowanym stanie faktycznym, zdaniem powoda, nie został ponadto spełniony wymóg dotyczący umożliwienia wyrażenia swojego stanowiska odnośnie do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w drodze głosowania nad uchwałą przez wszystkich właścicieli lokali. Stwierdził, iż pełnomocnicy działali we własnym interesie, bowiem wyrazili zgodę na przeznaczenie środków powierzonych Wspólnocie należnych do zwrotu na rzecz dalszego funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego.

Podsumowując, powód wskazał, że zaskarżona przez niego uchwała została podjęta z naruszeniem prawa tj. przepisów art. 21 ust. 1 i 2, art. 29, art. 30 ust. 1 pkt. 2 w zw. z ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali oraz art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ewentualnie przyznanie kosztów na podstawie spisu przedstawionego na rozprawie.

W uzasadnieniu pozwana oceniła, iż wąska grupa osób próbuje skłócić i niszczyć pozwaną Wspólnotę, bowiem zwykle roczne zebrania ogółu właścicieli trwają około dwóch godzin, natomiast w przypadku tej Wspólnoty w 2017r. potrzebne były aż cztery wielogodzinne zebrania. Powyższe jej zdaniem wynika z awanturnictwa i prowadzonej celowo i świadomie obstrukcji. Pozwana stwierdziła nadto, iż taka atmosfera skłoniła mieszkańców Wspólnoty do udzielenia pełnomocnictw, co miało umożliwić dalsze prowadzenie obrad i zakończenie zebrania.

W dalszych rozważaniach pozwana wskazała, że powód nie udzielał pełnomocnictwa i był obecny na zebraniu, na którym też głosował. Z tego też względu nie może on podnosić zarzutu, jakoby jego pełnomocnik przekroczył umocowanie. Pozwana uznała, iż powód w istocie bez upoważnienia wypowiada się za inne osoby, co jest niezrozumiałe. Dodała również, że zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów. W zakresie przedstawienia kilku wersji przedmiotowej uchwały, pozwana wyjaśniła, że powyższe świadczy jedynie o wyczerpanej pracy nad uchwałą, a projekt poddany pod głosowanie był możliwy do jego identyfikacji.

Pismem z dnia 26 czerwca 2018r. powód wskazał między innymi, że część pełnomocnictw posiada nieusuwalne braki formalne, a to przekłada się na ważność głosów oddanych przez osoby na ich podstawie umocowane. Dodał, iż niektóre pełnomocnictwa dotyczą reprezentacji procesowej, inne posiadają datę pewną (poświadczoną notarialnie), są też takie, które zostały udzielone przed głosowaniem oraz takie, które nie posiadają daty (k. 141 i nast.).

W toku rozprawy z dnia 24 maja 2019r. pełnomocnik powoda oświadczył, iż zaskarżona uchwała jest nieistniejąca z uwagi na nieprawidłowe obliczenie udziałów poszczególnych właścicieli lokali, co miało bezpośredni wpływ na wynik głosowania. (k. 238). Na tym posiedzeniu pełnomocnik powoda złożył również wniosek o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o sygn. akt I Ns 712/18.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2019r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy orzekł o zawieszeniu postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygn. I Ns 712/18 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu (k. 240).

W toku procesu zmieniała się reprezentacja pozwanej, dla której postanowieniem z dnia 23.08.2019 r. ustanowiono zarządcę przymusowego w osobie radcy prawnego P. S., który reprezentuje pozwaną również w tym procesie (k. 286, 292-293).

W dniu 26 października 2020r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy podjął postępowanie w sprawie. (k. 337).

Pismem z dnia 1 grudnia 2020r. powód wniósł o ustanowienie dla pozwanej kuratora procesowego do reprezentowania interesów Wspólnoty mieszkaniowej w niniejszej sprawie, bowiem zarządca przymusowy w osobie P. S. został powołany do wykonywania czynności zwykłego zarządu za pozwaną i nie posiada umocowania do reprezentacji wspólnoty z uwagi na przedmiot sprawy (k. 343 i nast.).

Postanowieniem z dnia 24 marca 2021r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił wniosek powoda o ustanowienie dla pozwanej kuratora procesowego na podstawie art. 69 par. 1 k.p.c. (k.371).

W dalszym toku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość zlokalizowaną w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w I..

Dowód: wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 6 maja 2015r., k. 53-57.

Na podstawie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), podjętej w dniu 10 lutego 2016r. powód został wybrany na dwuletnią kadencję jako członek Zarządu pozwanej.

Dowód: uchwała nr 8/2016 z dnia 10 lutego 2016r., k. 89-91.

Pozwana Wspólnota była administrowana przez zewnętrzny podmiot, który uczestniczył w procesie głosowania nad sporną uchwałą. Zebrania, które odbywają się w ramach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej są specyficzne. Jego uczestnicy dyskutują i przeszkadzają. Porządek obrad nie jest przestrzegany, co powoduje wydłużenie tych spotkań.

Dowód: e-protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2018r., zeznania świadka J. K., k. 150; protokół, k. 178-181, przesłuchanie zarządcy przymusowego P. S. k. 423-424.

Z inicjatywy pozwanej na dzień 30 marca 2017r. zostało zwołane Zebranie właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w I. przy ul. (...). Jego celem było podsumowanie wykonania planu i sprawozdania finansowego za rok 2016r. Podczas tego zebrania nie osiągnięto porozumienia i koniecznym była jego kontynuacja w dniach: 20 kwietnia 2017r., 29 maja 2017r. oraz 21 czerwca 2017r. Każde kolejne spotkanie było kontynuacją poprzedniego, a także stanowiło omówienie bieżących punktów obrad. Mieszkańcy pozwanej Wspólnoty otrzymywali zawiadomienia o każdym planowanym zebraniu, do którego dołączono plan gospodarczo- finansowy, którego ostateczna wersja różniła się od tych, z którymi wcześniej zaznajamiani byli mieszkańcy.

Dowód: zawiadomienie z dnia 22 marca 2017r., k. 29-30; e-protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2018r., zeznania świadków: A. H., A. O., M. P., J. K., k. 150, przesłuchanie zarządcy przymusowego P. S. k. 423-424.

Na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się 29 maja 2017r., część jej członków była reprezentowana przez pełnomocników. Pełnomocnictwa zostały udzielone w formie pisemnej. Członkowie pozwanej upoważnili swoich pełnomocników do reprezentowania ich na Zebraniu Ogółu (...) Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w I., które odbyło się 29 maja 2017r. Reprezentacja obejmowała ponadto upoważnienie do wypowiadania się w imieniu mandanta w sprawach objętych porządkiem obrad, a także do swobodnego głosowania nad wszystkimi uchwałami podejmowanymi w tym dniu.

Dowód: pełnomocnictwa, k. 112-128; e-protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2018r., zeznania świadków: A. H., A. O., M. P., J. K., k. 150,

przesłuchanie zarządcy przymusowego P. S. k. 423-424.

W dniu 29 maja 2017r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej została podjęta uchwała nr 4/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej w I. ul. (...) za 2016 rok zamykające się zyskiem w wysokości 8.234,24 zł. Za przedmiotową uchwałą głosowali właściciele lokali mieszkalnych reprezentujący łącznie 55,2 % udziałów.

Dowód: uchwała nr 4/2017 z dnia 29 maja 2017r., k. 37; zawiadomienie o zebraniu z dnia 12 czerwca 2017r., k. 24-25.

Taki stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt tej sprawy, a także w oparciu o zeznania świadków: A. H., A. O., M. P., J. K., I. S. oraz A. S..

Powołane w niniejszej sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu, były ponadto sporządzone we właściwej formie i przez kompetentne do ich wydania organy. Jako takie, nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd wskazuje, iż przedłożone przez powoda kopie pełnomocnictw nie mogły stanowić dowodu w niniejszej sprawie na jakąkolwiek podniesioną w pozwie okoliczność. Z ich treści wynika, iż osoby je udzielające, upoważniły swoich reprezentantów do występowania w ich imieniu na zebraniu właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 21 czerwca 2017r. Tymczasem zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 29 maja 2017r., a więc wcześniej niż udzielone pełnomocnictwa. Dopiero po zajęciu stanowiska przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową oraz dołączeniu przez nią w poczet materiału dowodowego pełnomocnictw, na które w pozwie powoływał się powód, możliwa była weryfikacja podniesionych zarzutów co do ich treści, formy, a także zakresu i sposobu umocowania.

Jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu należało uznać dokumenty znajdujące się na kartach: 242-281, albowiem ich treść nie miała żadnego związku z przedmiotową sprawą.

W toku rozprawy z dnia 9 lipca 2018r. Świadek M. W. skorzystała z prawa odmowy zeznań (k. 158).

Zeznania świadków: A. H., A. O. oraz M. P. należało uznać za wiarygodne, logiczne i szczerze. Ich znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii spornych było natomiast znikome. Na podstawie tych zeznań, Sąd ustalił, iż mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej preferują zamiast osobistego stawiennictwa na Zebraniach (...) Lokali, udzielanie pełnomocnictw do reprezentowania ich interesów. Jest to spowodowane przede wszystkim atmosferą, jaka panuje podczas obrad i brakiem możliwości porozumienia się.

Oceniając zeznania świadka J. K. stwierdzić należało, iż stanowiły one wartościowe źródłem wiedzy o kwestiach spornych. Świadek ten jako Dyrektor Zespołu (...) była dobrze zorientowana w sprawie. Jej zeznania były spontaniczne, spójne i logiczne. Jako takie znalazły również potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Świadek w sposób wyczerpujący przedstawiła procedurę podejmowania uchwał w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, w tym również dotyczącą zaskarżonej uchwały, a także okoliczności jej towarzyszące. Podobnie Sąd ocenił przesłuchanie zarządcy przymusowego P. S. występującego za stronę pozwaną. Jego zeznania były spójne i korespondowały z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie.

Jako nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie należało uznać zeznania świadka I. S., bowiem nie pamiętał on istotnych okoliczności. Z tego też względu należało ocenić je jako niemiarodajne dla rozstrzygnięcia tego sporu.

Na podobną ocenę zasługiwały zeznania świadka A. S., albowiem nie przedstawił on żadnych istotnych dla sprawy okoliczności. Jego zeznania były ponadto mało precyzyjne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda R. C. (1), albowiem jego zeznania nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy i były sprzeczne z ustaleniami Sądu.

W toku procesu pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przesłuchanie świadków: I. M., J. W. i A. W., A. P., J. P. oraz K. S. (k. 193, 238).

Sąd zważył, co następuje:

Przy tak ustalonym stanie faktycznym stwierdzić należy, iż zarówno powództwo główne, jak i ewentualne nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powód domagał się stwierdzenia nieistnienia, ewentualnie: stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały nr 4/2017 podjętej przez pozwaną w dniu 29 maja 2017r. Uważał, że została ona uchwalona z naruszeniem przepisów art. 21 ust. 1 i 2, art. 29, art. 30 ust. 1 pkt. 2 w zw. z ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali oraz art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Powód twierdził nadto, iż zaskarżona uchwała w żaden sposób nie przypomina projektu przedłożonego w zaproszeniu przez Zarządcę i Zarząd pozwanej Wspólnoty. Jako wątpliwe ocenił również zakres umocowania pełnomocników podczas jej podejmowania, co w konsekwencji mogło mieć wpływ na ważności oddanych głosów. Uznał również, że nie wiadomo w jakim zakresie pełnomocnictwa te zostały udzielone.

W pierwszym rzędzie rozważyć należy, czy zarządca przymusowy mógł reprezentować pozwaną Wspólnotę w tym procesie. Nie ulega wątpliwości, że P. S. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 23 sierpnia 2019 roku, sygn. akt I Ns 712/18, został ustanowiony zarządcą przymusowym w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, z oznaczonym upoważnieniem do działania w zakresie czynności zwykłego zarządu. Wyjaśnienia wymaga, że istotą wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art. 26 u.w.l. jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością bądź też zaniedbania powołanego zarządu są na tyle rażące, że uzasadniają interwencję w tym zakresie, zakończoną stosowną decyzją sądu. Rola zarządcy przymusowego sprowadza się do zastępowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej w wykonywaniu obowiązków, a prawomocne postanowienie sądu o ustanowieniu zarządcy przymusowego pozbawia dotychczasowy zarząd jego praw. Innymi słowy, w okresie wyznaczonym przez sąd zarządca przymusowy pełni funkcję zarządu (niejako tożsamą z zarządem w aspekcie podmiotowym). Zarządca przymusowy nie może dokonywać czynności wychodzących poza zakres uprawnień, jakie ma zarząd wspólnoty. Uprawnienie zarządcy przymusowego w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej istoty jego powołania. Zatem może on samodzielnie reprezentować Wspólnotę Mieszkaniową w postępowaniu procesowym o uchylenie uchwały czy ustalenie nieistnienia uchwały przed sądem samodzielnie w ramach obrony, w praktyce oznacza to bowiem podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością, zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym i do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe.

Niemniej, poważne wątpliwości budzi w przypadku ustanowionego dla Wspólnoty zarządcy przymusowego, udzielanie przez niego dalszego pełnomocnictwa procesowego de facto dla tej samej osoby, jak to miało miejsce w sprawie niniejszej. Zwrócić uwagę przy analizie powyższego powinno również to, że zarządca przymusowy może zostać przez sąd odwołany, jeśli ustaną przyczyny jego powołania. Dołączone do akt sprawy pełnomocnictwo procesowe udzielone radcy prawnemu przez tę samą osobę – zarządcę przymusowego - nie powinno pozostawiać wątpliwości co do intencji P. S., w jakiej roli miał występować w sprawie - fachowego pełnomocnika procesowego strony pozwanej, o którym mowa w art. 87 § 1 k.p.c.

Oczywiście można mieć wątpliwości co do racjonalności takiego działania, skoro jednocześnie jest on zarządcą przymusowym Wspólnoty uprawnionym do jej reprezentowania samodzielnie. W ocenie Sądu nie zasługuje na aprobatę taka sytuacja procesowa strony, że występuje on niejako w podwójnej roli, zatem należało odmówić skuteczności takiemu działaniu. Pogląd ten potwierdza to stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone na gruncie zbliżonej sytuacji, gdy zwrotu kosztów zastępstwa procesowego domagał się syndyk – będący zarazem adwokatem. W tym przypadku Sąd Najwyższy nie miał wątpliwości, że okoliczność, że syndyk masy upadłości jest adwokatem, nie uzasadnienia przyznania mu wynagrodzenia przewidzianego w art.983 k.p.c. (Por.SN z 19.01.1968r., I CR 410/67). Ponieważ zatem syndyk masy upadłości czy kurator, a w tym przypadku zarządca przymusowy występował w procesie

jako przedstawiciel strony (de facto jej organ), a nie jako pełnomocnik procesowy, nie mogło to uzasadniać żądania zwrotu kosztów procesu i udzielania dalszego upoważnienia do reprezentowania w sprawie.

Podejmowane przez P. S. czynności procesowe w sprawie uznać można za niewadliwe w znaczeniu wykonywania ich w ramach powierzonego umocowania zarządcy przymusowej pozwanej. Podobną ocenę na gruncie analogicznej sytuacji procesowej zaprezentował Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 20.12.2021 r. w sprawie o sygn. akt I A Ca 297/21. Z tych względów Sąd oddalił wniosek powoda o ustanowienie dla pozwanej Wspólnoty kuratora procesowego.

W dalszej kolejności należało rozważyć zasadność roszczenia głównego powoda, czyli ocenić, czy w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające stwierdzenie, że podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nr 4/2017 nie istnieje.

Podstawą prawną do stwierdzenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej jest art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Do uwzględnienia w tym zakresie powództwa wymagane jest spełnienie przesłanek merytorycznych - istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego istnienie bądź nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001r., w sprawie II CKN 898/00). Interes prawny definiowany jest jako potrzeba uzyskania orzeczenia odpowiedniej treści, istniejąca wówczas, gdy uprawomocnienie się wyroku „ustalającego” zakończy spór lub prewencyjnie zapobiegnie jego powstaniu (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001r. W sprawie I CKN 425/00). Zważywszy, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej jest związany uchwałą podjętą przez właścicieli lokali aż do jej prawomocnego uchylecia, czy do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia w obrocie prawnym i jest uprawniony do żądania uchylecia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu, to- niezależnie od przedmiotu uchwały- ma on interes prawny w domaganiu się ustalenia nieistnienia uchwały. Ten interes wyraża się w zmierzaniu do usunięcia stanu nieprawidłowości co do funkcjonowania w obrocie danej uchwały. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie występuje jeśli strona może w inny sposób poszukiwać ochrony swoich praw. Mając na względzie powyższe, wskazać należy, że powodowi bez wątpienia przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Roszczenie dotyczące stwierdzenia nieistnienia przedmiotowej uchwały z powodów zakreślonych przez powoda w uzasadnieniu pozwu, należało uznać jako bezzasadne i nieuzasadnione.

Bezspornym w tym procesie jest, że zaskarżona uchwała dotyczyła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (przyjęcie sprawozdania finansowego pozwanej za 2016 rok). W myśl art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W niniejszej sprawie głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbywało się na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym za pośrednictwem pełnomocników. Dołączone przez pozwaną do akt sprawy pełnomocnictwa / k.112-128/ były sformułowane na piśmie, w sposób jasny, czytelny i wyczerpująco określały ich zakres. Mieszkańcy je udzielający powierzyli prawo do reprezentowania ich w pełnym zakresie na Zebraniu pozwanej, które odbyło się w dniu 29 maja 2017r. (i było kontynuacją Zebrania rozpoczętego w dniu 30 marca 2017r.), w tym do głosowania nad poszczególnymi punktami obrad. Wbrew zatem twierdzeniom powoda, pełnomocnictwa były sformułowane nad wyraz precyzyjnie, jasno i w sposób nie budzący wątpliwości co do ich zakresu. Powyższa ich ocena świadczy również o tym, że zostały one udzielone w sposób skuteczny, a głosy oddane przez osoby na ich podstawie umocowane były ważne.

Również zarzut powoda, iż osoby reprezentujące innych mieszkańców działały de facto we własnym imieniu, a nie w imieniu swoich mocodawców, nie mógł się ostać. Powyższe stanowisko stoi wprost w sprzeczności z ideą instytucji pełnomocnictwa. Niewątpliwym jest, że pełnomocnictwa zostały udzielone po to, żeby osoby na ich podstawie umocowane mogły podejmować czynności w imieniu i na rzecz swoich mandantów- niezależnie od swoich subiektywnych przekonań. Skoro zatem poszczególni mieszkańcy udzielili skutecznie pełnomocnictw do

reprezentowania ich na Zebraniu pozwanej Wspólnoty, należało przyjąć, że wszystkie czynności dokonane przez pełnomocników stanowiły wyraz ich woli.

Sąd nie znalazł również podstaw dla uwzględnienia stanowiska powoda, który utrzymywał, iż zaskarżona uchwała jest nieistniejąca z uwagi na nieprawidłowe obliczenie udziałów poszczególnych właścicieli lokali, co miało bezpośredni wpływ na wynik głosowania. Na tę okoliczność powód nie przedstawił żadnego dowodu. Stwierdził jedynie, że powyższe ustalenia wynikają z analizy zapisów ksiąg wieczystych. Wobec braku jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej, zarzut ten należało ocenić jako gołosłowny i nieuzasadniony.

Stosownie do treści 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.

W orzecznictwie słusznie podkreśla się, iż zarzuty formalne stawiane uchwałom, mogą stanowić podstawę jej uchylecia tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

W ocenie Sądu zarzuty powoda kierowane w stosunku do przedmiotowej uchwały są całkowicie dowolne i nieoparte jakimkolwiek wiarygodnym środkiem dowodowym. Powód, wbrew obowiązkowi płynącemu z art. 6 k.c., nie wykazał, aby przyjęte sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za 2016r. było wadliwe, nierzetelne, tym bardziej niezgodne z prawem.

Jednym ze stawianych przedmiotowej uchwałom zarzutów przez powoda była jej niezgodność z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. Sąd podkreśla, iż zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, który to przepis stanowi przejaw uproszczenia rachunkowości prowadzonej przez wspólnoty, wyłączając konieczność sporządzania sprawozdań finansowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.), sprawozdanie finansowe może mieć formę uproszczoną i zawierać przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w danym roku kalendarzowym w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów.

Potwierdzeniem powyższych rozważań jest również stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 maja 2018r. (II C 689/17), stwierdził, iż ocena sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, a nie ustawy o rachunkowości. Istotne jest, że z treści art. 30 u.w.l. nie wynika, w jakiej formie ma być sporządzone sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W doktrynie i orzecznictwie formułuje się wymogi, by treść sprawozdania była przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali (...) Przy składaniu sprawozdań z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną (istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny), przy tym zarząd nie ma obowiązku przedstawiania członkom wspólnoty sprawozdania finansowego.

Odnosząc się do roszczeń ewentualnych powoda w zakresie stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały lub jej uchylecia, wskazać należy, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, skoro nie prowadzi do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego, tak jak to ma miejsce przy klasycznych czynnościach prawnych. Stąd zaskarżonej uchwały, ani tym bardziej dokumentu, jaki został nią zatwierdzony tj. samego sprawozdania finansowego, nie można oceniać według kryteriów ważności czynności prawnej określonych w art. 58 k.c. Ujawniony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, aby zaskarżona przez powoda uchwała naruszała którykolwiek ze wskazanych w pozwie przepisów ustawy o własności lokali. Sąd podkreśla, iż głównym motywem, dla którego powód domagał się wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego była nie tyle jej treść, a procedura jej uchwalenia. Uzasadniając swoje powództwo, powód podkreślał, iż sam fakt ustanowienia pełnomocników do reprezentowania mieszkańców na Zebraniu Wspólnoty powoduje brak możliwości wyrażenia stanowiska odnośnie do sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Utrzymywał również, że pełnomocnicy w istocie działali w swoim własnym imieniu, a nie w imieniu mandantów. Dodać trzeba, że powód na Zebraniu, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, występował i głosował samodzielnie. Zatem zgodnie z w/w postulatem, miał on możliwość wyrażenia zdania odnośnie do zarządu nieruchomością wspólną, bowiem zagłosował przeciwko zaskarżonej uchwale. Mając to wszystko na uwadze, zasadnym jawi się stanowisko pozwanej, że powód w swoim pozwie w istocie wypowiedział się za inne osoby, które go do tego nie upoważniły.

Sąd na marginesie wskazuje również, że wśród kwestionowanych przez powoda - bo przedłożonych przez pozwaną - pełnomocnictw znajduje się również takie, którym R. L. upoważnił R. C. (1) (powoda w tut. procesie) do reprezentowania na Zebraniu Wspólnoty w dniu 29 maja 2017r., w tym do zabierania głosu, zgłaszania wniosków oraz wykonywania prawa głosu. W tym stanie rzeczy, stanowisko wskazane w pozwie, tym bardziej ocenić należało jako nieuzasadnione i niekonsekwentne.

Wszystkie zarzuty stawiane dołączonym przez pozwaną pełnomocnictwom okazały się chybione i niezasadne. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie były to pełnomocnictwa procesowe. Upoważniały one do reprezentacji części mieszkańców na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało odbyć się 29 maja 2017r., a więc w dniu, w którym podjęto sporną uchwałę.

Mając na względzie powyższe okoliczności oraz powołane przepisy prawne należało orzec jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu, jak w punkcie II sentencji wyroku orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 8 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Na ich wysokość kwotę 377 składa się wynagrodzenie pełnomocnika - 360 zł (przed ustanowieniem zarządcy przymusowego pozwana była reprezentowana w tym procesie przez radcę prawnego) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach sądowych Sąd orzekł jak w punktach III sentencji wyroku na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 z późn. zm.). Na koszty sądowe w niniejszej sprawie złożyła się kwota 197,37 zł tytułem zwrotu kosztów podróży świadków na rozprawę (kwota 75,22 zł tytułem kosztów podróży świadka A. S., kwota 46,93 zł tytułem kosztów podróży świadka T. L. i kwota 75,22 zł tytułem kosztów podróży świadka J. W.). W związku z powyższym Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 197,37 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za stawiennictwo świadków na rozprawie.

SSO Agnieszka Dutkiewicz