

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Bartosz Grajek
Protokolant:	Ewelina Kostka

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa I. D.-K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w M.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały wspólnoty

1. oddała powództwo o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. numer (...) i (...);
2. oddała powództwo o stwierdzenie nieważności bądź nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. numer (...) i (...);
3. zasądza od I. D.-K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od I. D.-K. na rzecz Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 82,31 zł (osiemdziesiąt dwa złote trzydzieści jeden groszy) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 539/18

## UZASADNIENIE

W dniu 23 marca 2018 r. I. K. (1) wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej mieszczącej się przy ulicy (...) w M. pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie odwołania zarządu powyższej wspólnoty w składzie: E. B., I. K. (1) oraz R. Ś. oraz uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie powołania nowego zarządu ww. wspólnoty mieszkaniowej w składzie: A. K., M. M. (1) oraz I. O. ewentualnie, wniosła o stwierdzenie nieważności tych dwóch uchwał jako podjętych sprzecznie z przepisami prawa oraz trybem ich podejmowania przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ponadto, wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że przedmiotem uchwały nr (...) było odwołanie dotychczasowego zarządu wspólnoty, natomiast uchwały nr (...) – wybór składu zarządu. Uchwały te zostały podjęte w trybie mieszanym. Powódka podniosła, że powyższe uchwały zostały podjęte niezgodnie z przepisami ustawy o własności lokali na nielegalnym zebraniu i w krótkim czasie po nim oraz, że naruszają one zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem powódki, prawo do podejmowania uchwał miał tylko powołany zarząd, który w przedmiocie powołania nowego składu wyznaczył na dzień 29 marca 2018 r. coroczne zebranie wspólnoty. (pozew – k.2-4)

W dalszych pismach procesowych powódka podniosła zarzuty dotyczące procedury głosowania, szczegółowo odnosząc się do każdego z oddanych głosów co do wskazanych powyżej uchwał.

W replice powódki (k.206) i na rozprawie w dniu 16 stycznia 2019 r. powódka zmodyfikowała powództwo i wniosła o stwierdzenie nieważności uchwał w pierwszej kolejności, ewentualnie o ich uchylenie. Alternatywnie strona powodowa wniosła o uznanie, że uchwały nie zostały podjęte z uwagi na brak uzyskania wymaganej większości głosów.

(replika powódki – k.206, protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2019 r. – k. 442)

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że powódka nie wykazała podstaw uzasadniających uchylenie zaskarżonych uchwał, tym samym nie sprostала ciężącemu na niej ciężarowi dowodu, a także, że nie wykazała wpływu rzekomych uchybień formalnych w procedowaniu na treść zaskarżonych uchwał. Ponadto, w odpowiedzi na pozew wskazano, że nie sposób uznać, że powyższe uchwały zostały podjęte w sposób nielegalny, bowiem są one wynikiem postępowania dotychczasowego zarządu, który zlekceważył wnioski członków wspólnoty, którzy dysponowali 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, dotyczące zwołania zebrania w celu zmiany zarządu. Ponadto, pozwana podniosła, że uchwały zostały przegłosowane wymaganą przez ustawę o własności lokali większością głosów.

Co więcej, wspólnota wskazała, że powódka winna w terminie zawitym 6 tygodni wskazać wszystkie zarzuty względem zaskarżonych uchwał wspólnoty, a termin ten powinno liczyć się od dnia 22 marca 2018 r. tj. od daty wrzucenia do skrzynek pocztowych członków wspólnoty powiadomienia o wynikach głosowania w sprawie tych dwóch przedmiotowych uchwał. Jednocześnie, pozwana wspólnota wniosła o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu w sprawie. (odpowiedź na pozew – k. 24-32)

Na rozprawie w dniu 22 października 2019 r. strony podtrzymały swoje stanowiska.

(protokół rozprawy z dnia 22 października 2019 r. – k. 665)

Sąd ustalił, co następuje:

I. K. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), wyodrębnionego z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Wnioskiem datowanym na dzień 7 lutego 2018 r. doręczonym zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. (dalej jako „wspólnota”) w dniu 13 lutego 2018 r. (data prezentaty wspólnoty mieszkaniowej - k. 230) przez A. K. i M. M. (1), właściciele lokali powyższej wspólnoty zażądali zwołania zebrania w dniu 14 marca 2018 r. i włączenia do porządku obrad projektu uchwały dotyczącego odwołania dotychczasowego trzyosobowego zarządu wspólnoty połączonej z wyborem nowego zarządu. Ponadto, zażądano zwołania komisji skrutacyjnej, której skład miał podlegać zatwierdzeniu przez obecnych na zebraniu członków wspólnoty. Do przedmiotowego wniosku dołączono listę podpisów członków wspólnoty w przedmiocie poparcia wniosku wraz z wyszczególnieniem udziałów, dysponujących łącznie ponad 1/10 udziałów (okoliczność bezsporna) oraz projekt uchwały. Wniosek ten był wynikiem spotkania właścicieli lokali w tym samym dniu (okoliczność bezsporna). Jednocześnie informacja o spotkaniu i ewentualnej możliwości zgłaszania swoich kandydatur do zarządu w dniu 7 lutego 2018 r. została przekazana członkom wspólnoty jeszcze przed zebraniem (k.604).

Przyczyną niezadowolenia członków lokali było nieprzejrzyste rozliczanie się zarządu oraz brak jego współpracy z mieszkańcami, który przejawiał się m. in. w postaci zwoływania zebrań w niedogodnych terminach.

(kopia wniosku z dnia 7 lutego 2018 r. - 230, kopia lista podpisów - k. 231- 236, projekt uchwały k.-238, zeznania świadka E. D. na rozprawie w dniu 16 stycznia 2019 r. – k.442 verte – k. 443, wydruk informacji o zebraniu w dniu 7 lutego 2018 r. – k. 609, fotokopia – k.604, zeznanie świadka R. Ś. na rozprawie w dniu 18 stycznia 2019 r. – k.450

verte – k. 452, zeznania świadka D. S., M. K. i K. U. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. – k. 560 -562 verte, zeznania świadka J. J. na rozprawie w dniu 18 stycznia 2019 r. – k.451 verte - 452)

W odpowiedzi na powyższe zarząd wspólnoty pismami z dnia 21 lutego 2018 r. wezwał A. K. i M. M. (1) do wyjaśnienia skąd powzięli informacje na temat udziałów poszczególnych członków wspólnoty, twierdząc jednocześnie, że posiadanie takich danych jest nielegalne i że w przypadku braku udzielenia żądanych informacji wspólnota powiadomi organy ścigania. W żaden sposób nie ustosunkowano się zaś do wcześniejszego wniosku mieszkańców o zwołanie dodatkowego zebrania właścicieli. W odpowiedzi na kierowane do nich zapytanie A. K. i M. M. (1) wskazali, że informacje na temat udziałów członków wspólnoty powzięli z powszechnie dostępnej treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której doszło do wyodrębnienia lokali. Pisma te zostały doręczone zarządowi wspólnoty w dniu 27 lutego 2018 r.

(kopie pism zarządu z dnia 21 lutego 2018 r. – k. 247- 248, kopia pisma A. K. – k. 246, kopia pisma M. M. (1) – k. 250)

Pismem datowanym na dzień 8 lutego 2018 r., jeszcze przed doręczeniem wniosku członków wspólnoty z dnia 7 lutego 2018 r., na skutek odbytego zebrania w dniu 7 lutego 2018 r. zarząd wspólnoty poinformował o podjęciu przez członków zarządu decyzji o rezygnacji z pełnienia funkcji z dniem 31 marca 2018 r. Ogłoszenie to zostało wywieszane w dniu 13 lutego 2018 r. W piśmie tym wyznaczono termin corocznego zebrania na dzień 31 marca 2018 r. celem podjęcia stosownych uchwał w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu oraz zaproszono do prezentacji kandydatur.

(kopia pisma z dnia 8 lutego 2018 r. - k. 221, zeznania świadka M. K. i K. U. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. –k. 560 verte – k.562 verte)

Wnioskiem datowanym na dzień 24 lutego 2019 r. składający: A. K., M. M. (1) i I. O. zażądali ponownie podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty w składzie: I. K. (1), E. B. i R. Ś. oraz w przedmiocie powołania nowego zarządu. Jak wskazano w treści tego wniosku, załącznik do niego stanowiła lista podpisów właścicieli lokali żądających zwołania zebrania w powyższych kwestiach i dysponujących łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (okoliczność bezsporna) oraz projekt uchwały. We wniosku zażądano ponownie powołania trzyosobowej komisji skrutacyjnej, której skład miał podlegać zatwierdzeniu przez członków wspólnoty. Ponadto, w treści żądania wskazano, że przedmiotowy wniosek jest wynikiem zlekceważenia przez dotychczasowy zarząd uprzedniego wniosku z dnia 7 lutego 2018 r. złożonego w trybie art. 31 pkt b ustawy o własności lokali. Wniosek datowany na dzień 24 lutego 2018 r. został doręczony zarządowi wspólnoty w dniu 27 lutego 2018 r. (okoliczność bezsporna). Zarząd w ówczesnym składzie nie odniósł się do tegoż wniosku ani nie zawiadomił składających o sposobie jego rozpatrzenia, co potwierdzają zeznania świadka K. U. – administratora pozwanej wspólnoty (k.562 verte).

(kopia wniosku z dnia 24 lutego 2019 r. - k.135, uwierzytelniona lista podpisów do wniosku z dnia 24 lutego 2018 r. - 138 - x, uwierzytelnione pismo zarządu do członków wspólnoty - k.148, kalendarium kolejnych zdarzeń sporządzone przez powódkę - k. 220, zeznania świadka K. U. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. – k. 561-562 verte)

Pismem z dnia 1 marca 2018 r. A. K., M. M. (1) i I. O. ogłosili, że wobec braku ugodowego zakończenia sporu między członkami wspólnoty, a dotychczasowym zarządem i narastającego konfliktu zebranie w sprawie podjęcia uchwał dotyczących zmiany zarządu planują na dzień 15 marca 2018 r. Jednocześnie, na portalu społecznościowym F. została utworzona grupa (...) mająca na celu wymianę informacji dotyczącą zebrania i ewentualnego przedstawienia kandydatur. Do pisma informującego z dnia 1 marca 2018 r. zostały dołączone druki zawierające pełnomocnictwa, pozwalające członkom wspólnoty na głosowanie w trybie obiegowym. Zawiadomienia te wraz z projektami uchwał zostały przekazane do skrzynek pocztowych członków wspólnoty, a także zostały wywieszane. Następnie, członkom wspólnoty została przekazana informacja dotycząca zebrania, w tym szczegółowy porządek obrad planowany na dzień 15 marca 2018 r. Do czasu zebrania tj. do dnia 15 marca 2018 r. nie zgłosił się żaden inny kandydat poza ostatecznie wybranymi w drodze uchwały nr (...).

(uwierzytelniona informacja - k. 145, uwierzytelnione pismo - k. 146, uwierzytelnione oświadczenie z dnia 7 marca 2018 r. - k. 147, zeznania świadka D. S. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. –k. 560 verte – k.561, zeznania świadka

M. K. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. – k. 560 verte – k.561, zeznania świadka D. J. i A. K. na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. – k. 598 verte – k. 599, i k.600-601).

W okresie od dnia 8 lutego 2018 r. do dnia 15 marca 2018 r. za pomocą komunikatów pisemnych (k.222, 223 i k.229a) ówczesny zarząd ponownie poinformował o zebraniu rocznym, tym razem wskazując każdorazowo datę 29 marca 2018 r. o godz. 19:00. Jednocześnie, osoby w postaci powódki, E. B. i R. Ś. podpisane pod tymi komunikatami wskazały, że spotkanie w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego planowane na dzień 15 marca 2018 r. jest spotkaniem nielegalnym (podobnie jak zbieranie podpisów w dniu 24 i 25 lutego 2018 r.) i podjęte na nim uchwały będą nieważne i niewiążące. Informacja o zebraniu w dniu 29 marca 2019 r. była wywieszana dwukrotnie oraz wysłana listem poleconym do mieszkańców.

(komunikaty - k. 222 -223, zawiadomienie o zebraniu właścicieli wraz z załącznikami – k. 229 a, zeznania świadka R. Ś. na rozprawie w dniu 18 stycznia 2019 r. – k.450 verte – k. 452, transkrypcja zeznań powódki na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. –k.618 - 628)

W dniu 15 marca 2018 r. o godzinie 19:30 rozpoczęło się zebranie członków wspólnoty, na którym doszło do głosowania uchwał nr (...) r. z dnia 15 marca 2018 r. w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu i nr (...) r. w przedmiocie wyboru nowych członków zarządu w składzie: A. K., M. M. (1) i I. O.. Głosowanie odbywało się osobiście poprzez złożenie podpisów lub poprzez pełnomocników, którzy na gruncie wypełnionych ręcznie pełnomocnictw stanowiących załączniki do pism z dnia 1 marca 2018 r. składali podpisy na liście głosowania w imieniu mocodawców – członków wspólnoty.

Łączna liczba udzielonych pełnomocnictw, których oryginały przedłożono do akt sprawy wyniosła 28 i były one udzielone przez właścicieli lokali odpowiednio nr (...) (udzielone podwójnie – k.525 i 526), (...) (podwójnie udzielone również co do garażu), (...), (...) oraz przez właścicieli garaży nr (...) (podwójnie), (...).

Przewodniczącym zebrania został wybrany D. J..

Następnie do dnia 19 marca 2018 r. były jeszcze zbierane głosy członków wspólnoty nieuczestniczących osobiście w zebraniu w dniu 15 marca 2018 r. pod dwoma uchwałami. Tym samym głosowanie odbyło się w trybie mieszanym. Obliczenia głosów na podstawie zebranych list głosowania dokonała komisja skrutacyjna w składzie: M. K., I. K. (2) i D. S. wybrana na zebraniu w dniu 15 marca 2018 r. Komisja stwierdziła, że udział w zebraniu wzięły też osoby, które nie podpisały listy obecności. Za uchwałą nr (...) tj. za odwołaniem dotychczasowego zarządu głosowali właściciele lokali i garaży dysponujący łącznie 0,5698378241 udziałami, zaś uchwałą nr 2 dotyczącą wyboru nowego składu zarządu poparli członkowie wspólnoty dysponujący łącznie 0,5702278247 udziałami. O wynikach głosowania nowo wybrany zarząd poinformował członków wspólnoty pismem z dnia 22 marca 2018 r. którego kopie, zgodnie z treścią zawiadomienia, zostały wrzucone do skrzynek pocztowych właścicieli lokali, a także pozostawiono je właścicielom garaży nr (...) niebędących mieszkańcami wspólnoty. Przyjęcia tego zawiadomienia odmówiła powódka, ale zapoznała się z treścią tego pisma, bowiem było jej również wrzucone do skrzynki (pозew – k. 3). Na powyższym zebraniu została przeprowadzona weryfikacja głosujących.

(uchwała nr (...) - k. 36, uchwała nr (...) - k. 35, pismo z dnia 22 marca 2018 r. - k. 127, oświadczenie - k. 128 i 130, protokół komisji skrutacyjnej - k. 511-512, protokół z zebrania wspólnoty z 15 marca 2018 r. -k.463, lista obecności z dnia 15 marca 2018 r. – k. 466- 483, lista głosowania uchwały nr 1.2018 – k.486 – 496, lista głosowania uchwały nr (...) – k. 498-509, oryginały pełnomocnictw – k.514-537, zeznania świadka E. D. na rozprawie w dniu 16 stycznia 2019 r. – k.442 verte – k. 443, zeznania świadka D. S. i M. K. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. –k. 560 verte – k.561 i k.561-562, zeznania D. J. i I. O. na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. –k. 598 - verte -599, k. 601 – 601 verte )

W dniu 29 marca 2018 r. doszło do corocznego zebrania zwołanego przez zarząd (okoliczność bezsporna) w składzie: E. B., I. K. (1) oraz R. Ś., na którym zostały zaprezentowane kandydatury na członków zarządu osób - K. S., A. Ś. i P. S.. Na zebraniu tym obecni byli również, powołani na podstawie uchwały nr (...) na członków nowego zarządu: M. M. (2),

A. K. i I. O., którzy nie zaprezentowali swoich kandydatur, twierdząc, że zostali już powołani w dniu 15 marca 2019 r. Zebranie to zostało zakończone bez poddania pod głosowanie jakichkolwiek uchwał.

(kopia listy obecności na zebraniu w dniu 29 marca 2018 r. – k. 332-344, zeznania świadka D. S. i M. K. na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. – k. 560 verte – k.561 oraz k.561 – 562, zeznania A. K., I. (...) na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. – k.600-601 verte)

W toku postępowania obie strony sporządziły tabele ilustrujące ilość oddanych głosów na każdą z uchwał oraz wysokość udziałów przypadających na każdego właściciela. (k.538- 543, k.544- 549 oraz k. 574-576)

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie ww. dokumentów i przeprowadzonych dowodów z przesłuchania świadków oraz stron, a także na podstawie powszechnie dostępnej treści księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości przy ul. (...) w M. o nr (...), a także dostępnych na podstawie treści tej księgi wieczystej ksiąg wieczystych wyodrębnionych na przedmiotowej nieruchomości lokali.

Dokonując ustalenia stanu faktycznego, Sąd wziął pod uwagę ww. dokumenty, złożone przez strony w toku postępowania, a dotyczące okoliczności podjęcia i trybu procedowania zaskarżonych uchwał, w tym w szczególności przedłożone do akt sprawy oryginały list głosowań za dwoma uchwałami, oryginały pełnomocnictw, a także przeprowadzone dowody w postaci zeznań świadków w osobach: E. D., R. Ś., P. S., J. J., D. S., M. K., K. U. i D. J., a także dopuszczony dowód z przesłuchania stron tj. powódki oraz członków aktualnego zarządu w składzie: A. K., I. (...).

Wobec kwestionowania przez powódkę złożonych pod pełnomocnictwami podpisów w sprawie dopuszczono również dowód z zeznań świadków w osobach P. B. (lok.405), M. S. (lok.117) i E. Z. (lok.309) na rozprawach w dniu 26 lipca 2019 r. i w dniu 22 października 2019 r. które to osoby potwierdziły, iż faktycznie podpisały kwestionowane pełnomocnictwa.

Wobec tego, że istota sporu między stronami była związana przede wszystkim z kwestionowaniem przez powódkę złożonych do akt sprawy oryginałów dokumentów – list głosowania dotyczących skarżonych uchwał i pełnomocnictw - w przedmiocie znajdujących się tam podpisów, Sąd, w pozostałym zakresie dał wiarę przedłożonym do akt sprawy dokumentom prywatnym, nawet gdy część z nich stanowiła jedynie kserokopie lub fotokopie, albowiem nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do ich prawdziwości i autentyczności, a wypadku kserokopii – co do ich zgodności z oryginałem.

Pozostałe dowody znajdujące się w aktach sprawy, jak przywoływana przez powódkę korespondencja mailowa czy też uchwały podjęte w kwietniu, a dołączone do akt sprawy przez stronę pozwaną, a dotyczące okresu po wydaniu spornych uchwał, Sąd pominął jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie art. 227 k.p.c.

Co do zeznań świadków i stron postępowania, Sąd miał na uwadze to, że w istocie nie były one wzajemnie sprzeczne co do zaistniałych faktów tj. w przedmiocie terminów odbytych zebrań, ich przebiegu czy też okoliczności złożenia wniosków przez członków wspólnoty poprzedzających zebranie z dnia 15 marca. Strony różniła, co do zasady, ocena tych zdarzeń i ich skutki.

Co więcej przeprowadzone w toku postępowania dowody z zeznań wyżej wymienionych świadków, a także wynikające z zeznań członków wybranego w dniu 15 marca 2018 r. zarządu wskazały na utrzymujący się brak porozumienia istniejący między dotychczasowym zarządem, a członkami wspólnoty, co ostatecznie doprowadziło do podjęcia przez tych ostatnich działań zmierzających do odwołania zarządu i powołania nowego. Zeznania te, a w szczególności osób takich jak P. S. – kandydat na członka zarządu na corocznym zebraniu w dniu 29 marca 2018 r. – miały istotny walor dowodowy, bowiem, potwierdzały w ocenie Sądu, fakt powszechnej wiedzy członków wspólnoty o problemach we współpracy z dotychczasowym zarządem, a także świadomość właścicieli lokali i garaży co do przeprowadzonych w dniu 7 lutego 2018 r. i w dniu 15 marca 2018 r. zebrań.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, zarówno co do żądania uchylenia zaskarżonych uchwał, jak i co do żądania stwierdzenia nieważności bądź nieistnienia uchwał.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że powódka jako właścicielka lokalu nr (...) wyodrębnionego z nieruchomości przy ul. (...) w M., zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali posiada legitymację czynną do zaskarżenia podjętych w dniu 15 marca uchwał o nr (...) i (...) r. Nie oznacza to jednak zasadności podniesionych przez nią zarzutów, co do zaskarżonych uchwał.

W pierwszej kolejności, wobec modyfikacji powództwa, należy odnieść się do ostatecznie najdalej idącego żądania powódki, a mianowicie stwierdzenia nieistnienia skarżonych uchwał, które to żądanie oparto na niezyskaniu przez te uchwały większości głosów współwłaścicieli.

Podstawą żądania ustalenia nieistnienia uchwał jest art. 189 k.p.c. czego powódka wprost nie sformułowała. Zgodnie z tym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, a więc jest to przepis przyznający stronie powodowej prawo do ochrony praw podmiotowych. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał, jak w przedmiotowej sprawie, podlega rozpoznaniu na gruncie tegoż przepisu. Żądanie powódki w istocie zmierzało do uzyskania orzeczenia stwierdzającego nieistnienie uchwał, z uwagi na to, że nie zostały one podjęte wskutek braku wymaganej większości głosów. Powódka zakwestionowała poszczególne głosy przypadające na każdy z lokali wspólnoty, wskazując, iż zostały one oddane bądź przez osoby nieuprawnione, bądź że przysługiwały głosującym mniejsze udziały niż wskazane na liście obecności. Ponadto, powódka zakwestionowała pełnomocnictwa upoważniające wskazane tam osoby do oddania głosu na zebraniu w dniu 15 marca 2018 r. w imieniu mocodawców, tym samym zmierzając do wykazania, że podjęte uchwały nie istnieją, bowiem brak było wymaganej przez ustawę o własności lokali większości głosów uprawnionych (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali). Powyższe oznaczałoby, że istnienie tych daleko idących wad powoduje, iż nie ma na gruncie niniejszej sprawy do czynienia z podjęciem uchwał przez wspólnotę.

Z kolei w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...) w pierwszej kolejności należy tu odnieść się do kwestii ciężaru dowodu w zakresie wykazania nieważności uchwały. Obecnie w doktrynie polskiego prawa cywilnego wskazano, że na skutek renesansu zasady formalizmu nie jest aktualny pogląd o uwzględnianiu z urzędu nieważności czynności prawnej. Sąd Najwyższy nie uwzględnia obecnie z urzędu nawet najpoważniejszych naruszeń klauzul generalnych Kodeksu cywilnego, wyznaczających granicę swobody umów lub zawierających dyrektywy wykładni czynności prawnej. W procesie cywilnym bowiem reguły dowodowe przeważają nad regułami konstrukcyjnymi decydującymi o istnieniu nieważności bezwzględnej, bez udanego postępowania sądowego nikt „z urzędu” tą sankcją się nie zajmie. Tym samym, uwzględnienie nieważności przez sąd, możliwe jest jedynie w razie zgromadzenia odpowiedniego materiału dowodowego, zgodnie z obowiązującymi regułami procesowymi.

Takie podejście dominuje w orzecznictwie, przy czym, uwzględnienie przez sąd z urzędu nieważności lub też omawianego wcześniej nieistnienia czynności prawnej, musi być wynikiem badania zebranego materiału dowodowego. Jeśli sąd rozpatrujący sprawę stwierdzi, że strona wywodzi swe prawo z nieważnej czynności prawnej lub nieważnej uchwały, wówczas musi to z urzędu uwzględnić. Nie spowoduje to oczywiście stwierdzenia nieważności tej uchwały, lecz na potrzeby tego postępowania sąd przyjmie, że jest ona nieważna, a więc nie wywołuje w odniesieniu do określonych osób zamierzonych skutków prawnych. Należy tu wskazać, że wytaczając powództwo o stwierdzenie nieważności uchwał, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, wobec alternatywnego żądania powódki, członek wspólnoty może powoływać zarówno zarzuty o charakterze merytorycznym tj. wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jak i formalne to znaczy wskazywać wady postępowania. Jednakże uchybienia natury formalnej, które miały miejsce przy podjęciu uchwały uzasadniają stwierdzenie nieważności tej uchwały tylko wówczas, jeżeli miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. To na powódce więc w niniejszej sprawie zgodnie z ogólnymi regułami zawartymi w art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. spoczywał ciężar wykazania, zarówno przesłanek merytorycznych, będących podstawą również uchylenia uchwały, jak i obowiązek wykazania wpływu formalnych uchybień na treść uchwały.

W konsekwencji należało uznać, że to powódkę obciążał w niniejszej sprawie ciężar dowodu w zakresie wykazania nieważności poszczególnych głosów oddanych za uchwałą. Wskazać tu też należy, że konsekwencją powyższego jest to, że powódka formułując zarzuty co do ważności głosowania poszczególnych współwłaścicieli lokali powinna przedstawić dowody na poparcie swoich twierdzeń lub jeśli te nie są dla niej dostępne zawniekskować ich przedstawienie przez pozwaną lub osoby trzecie. W szczególności wskazać zaś należy, że dotyczyło to wykazania kto, na jakich zasadach i w jakim udziale był właścicielem poszczególnych lokali, co można było osiągnąć składając odpisy z ksiąg wieczystych (lub chociażby powołując ich numery) albo zobowiązując wspólnotę do przedstawienia stosownych dokumentów.

Jednocześnie podstawę powództwa w niniejszej sprawie stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powódka domagając się alternatywnie żądania uchylenia obu skarżonych uchwał, wskazywała na ich niezgodność z przepisami prawa oraz naruszenie przez nie zasad prawidłowego zarządu. Jednakże wobec dalej idącego żądania dotyczącego stwierdzenia nieistnienia obu uchwał pozostała tu więc w pierwszej kolejności do rozpatrzenia kwestia tego, czy w istocie uchwały uzyskały wymaganą większość głosów. W tym zakresie powódka podniosła kilka zarzutów t.j. uwzględnienia głosów oddanych przez wyłącznie jednego ze współwłaścicieli lokalu, nieważności udzielonych pełnomocnictw, uchybień co do tego czy za uchwałą oddawali głos rzeczywiście właściciele lokali oraz nieprawidłowego wskazania udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Analizując powyższe kwestie należy w pierw wskazać, że w obecnym stanie prawnym głos oddany przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości w częściach ułamkowych nie jest nieważny. Zgodnie bowiem z art. 1a ustawy o własności lokali ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Tym samym jeśli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, to każdy ze współwłaścicieli ma prawo do głosowania, a jego głos należy liczyć jako iloczyn udziału lokalu w nieruchomości wspólnej i udziałów współwłaściciela w tym lokalu. Z kolei odnośnie małżonka będącego współwłaścicielem o ile lokal wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, to każdy z nich ma prawo do dokonywania czynności zarządu tym składnikiem majątku o ile drugi małżonek się temu nie sprzeciwi.

Ponadto odwołanie i powołanie członków zarządu nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zatem nie wymaga udzielenia pełnomocnictwa szczególnego 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93). Pełnomocnictwo ogólne zaś nie wymaga w świetle przepisów art. 98 i następnym k.c. żadnej szczególnej formy jak i nie musi zawierać wymienia konkretnych czynności, czasu trwania itd. Tym samym w przekonaniu Sądu wbrew stanowisku strony powodowej niewskazanie pełnej daty w części pełnomocnictw nie skutkuje ich nieważnością, przy najmniej rygorystycznym podejściu oznaczało upoważnienie do głosowania na wszystkich zebraniach w 2018 roku, a przy najbardziej rygorystycznym wyłącznie na pierwszym odbywającym się w tymże roku, o ile było ich więcej, biorąc pod uwagę literalne brzmienie pełnomocnictwa gdzie wskazano zebranie wspólnoty w liczbie pojedynczej. Tak więc fakt nie wskazania konkretnej daty zebrania, na którym mógł głosować pełnomocnik nie oznacza co do zasady nieważności oddanego przez niego głosu na przedmiotowym zebraniu.

Jednocześnie nie potwierdziły się twierdzenia powódki, która starała się wykazać, że członkowie wspólnoty nie do końca wiedzieli z w jakim przedmiocie udzielali pełnomocnictw. Z akt sprawy, w tym w szczególności z dowodów z zeznań świadków co do których powódka zakwestionowała ich podpisy na pełnomocnictwach, a więc co do P. B., E. Z. i M. S., wynika, że wszystkie te osoby nie tylko potwierdziły fakt udzielenia pełnomocnictwa, ale też były dobrze zorientowane, że udzielone upoważnienie dotyczy głosowania w przedmiocie zmian w zarządzie, w tym osoby te wiedziały na kogo konkretnie oddają głos.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego poprzez pryzmat powyższych reguł wskazuje zaś na to, że w istocie przedmiotowe uchwały uzyskały wymaganą ilość głosów, choć rzeczywiście ich ilość jest mniejsza niż było to wskazywane przez stronę powodową w toku procesu. Sąd znalazł uchybienia i co do uwzględnienia głosów w ogóle nie oddanych i co do brakujących pełnomocnictw i co do nieprawidłowego wskazania wysokości udziałów.

Wskazać należy, że powódka zarzuty dotyczące poszczególnych głosów sformułowała dwukrotnie, najpierw przy replice na odpowiedź na pozew, wymieniając, je w sposób szczegółowy, a następnie załączając do akt sprawy tabelę. W pierwszej kolejności zarzuty strony powodowej dotyczyły głosów oddanych pod listami głosowania przez współwłaścicieli lokali w przedmiocie uchwały nr (...) i nr (...) przez współwłaścicieli co do lokali nr: (...),(...), (...), (...)

Ostatecznie powódka z części zgłaszanych zastrzeżeń tj. co do lokali o nr: (...) (...)(...)wycofała się i uznała głosy w całości, co wynika z załączonej tabeli .

Powódka wносиła też zastrzeżenia co do udzielonych pełnomocnictw w sprawach właścicieli lokali: (...) (...)(...) Ostatecznie wycofała się z zarzutów co do lokali (...).

Kolejny rodzaj zarzutów powódki koncentrował się dookoła wadliwych nazwisk właścicieli lokali niezgodnych z posiadanymi przez nią, jako byłego członka zarządu, danymi. Dotyczyło to lokali nr (...), z tym, że powódka na dalszym etapie postępowania, zgodnie z tabelą, nie wносиła zastrzeżeń co do lokali nr (...).

W toku postępowania powódka w ogóle zaś nie kwestionowała głosów oddanych przez właścicieli lokali o nr (...).

Wobec powyższego, a także wobec innych zgłaszanych w toku sprawy zastrzeżeń, w sumie powódka podniosła zarzuty co do głosów właścicieli lokali (z których jednocześnie się nie wycofała w sporządzonej przez siebie tabeli) o nr (...) (...), (...) (...), (...)

W przedmiocie tych zarzutów należy wskazać co następuje:

- należało uwzględnić zarzut powódki co do lokalu nr (...), co do uwzględnienia jedynie połowy udziału na podstawie art. 229 k.p.c., z uwagi na to, że druga strona przyznała, że błędnie policzyła głos tj. że lokal ten nie stanowił współwłasności (k.538);

- co do lokalu nr (...) zarzut powódki również zasługiwał na uwzględnienie co do połowy udziału, bowiem w tym lokalu jest dwóch współwłaścicieli, niebędących małżonkami, o nierównych udziałach, a ważnie głos oddała poprzez pełnomocnika jedynie A. T. (1),

- zarzuty co do głosów oddanych przez właścicieli lokali nr (...) należało uznać za bezzasadne wobec przeprowadzonych dowodów z przesłuchania świadków: P. B. (lok.405), M. S. (lok.117) i E. Z. (lok.309) gdyż świadkowie jednoznacznie potwierdzili swoje podpisy na pełnomocnictwach. W przypadku dwóch pierwszych lokali, z uwagi na wspomnianą wyżej argumentację dotyczącą wspólności ustawowej, głosowanie całym udziałem należało uznać za prawidłowe. Z kolei co do lokalu nr (...), świadek E. Z. potwierdziła fakt udzielenia jej pełnomocnictwa przez jej matkę – A. I. oraz fakt udzielania pełnomocnictwa przez nią panu T. K.;

- co do lokali nr (...) główne zarzuty powódki dotyczyły kwestii współwłasności związanej ze wspólnością ustawową małżeńską między współwłaścicielami. Ponadto, w przypadku lokalu (...) powódka kwestionowała brak podpisu drugiej osoby – te zarzuty powódki nie znajdują oparcia na gruncie wyżej wskazanej przez Sąd argumentacji dotyczącej wspólności ustawowej, aczkolwiek można wskazać, że R. M. dodatkowo udzielił pełnomocnictwa swojej małżonce – I. M. (k.514). Ponadto, w przypadku kwestionowania wielkości udziałów i pozostawianiu małżonków w ustroju wspólności małżeńskiej, powódka powinna udowodnić te okoliczności zgodnie z ogólnymi regułami dowodowymi, czego w tym zakresie nie dokonała;

- w kwestii lokalu nr (...), należy wskazać, że powódka bezzasadnie kwestionuje cały udział przypadający na ten lokal – pełnomocnictwo udzielone przez S. G. jest poprawne (k. 531), wobec czego należało uwzględnić jego udział, który zgodnie z księgą wieczystą wyodrębnioną dla tego konkretnie lokalu wynosi 1/2 tj. udział w wysokości 0,00274. Co do drugiej połowy udziału wnioszek powódki należało uwzględnić z uwagi na brak w aktach sprawy pełnomocnictwa udzielonego przez drugiego współwłaściciela – M. Ć.;



- w przedmiocie lokalu nr (...) zarzut powódki należało uwzględnić w całości, bowiem w aktach sprawy nie znajduje się oryginał pełnomocnictwa, ponadto przy listach głosowań głos oddany przy tym lokalu został uznany za „błędnie oddany”;

- na uwzględnienie zasługiwał również zarzut powódki co do połowy udziału w przypadku lokalu nr (...),

- jako bezzasadny należało uznać zarzut powódki co do lokalu nr (...), gdyż w aktach sprawy znajdował się oryginał pełnomocnictwa (k.515), które zostało udzielone T. K.. Powódka w kwestii tego lokalu nie podnosiła żadnych innych argumentów,

- zasługiwał na uwzględnienie zarzut co do głosu oddanego przez M. J. (1) przy lokalu nr (...), co do którego głos oddała M. J. (1), podczas gdy zgodnie z dokumentami przedłożonymi przez samą stronę pozwaną jego właścicielem jest M. J. (2), brak zaś było pełnomocnictwa dla tej osoby

- co do lokalu nr (...), należała sama strona pozwana ostatecznie przyznała, że uwzględnić należało wyłącznie połowę udziału, ze względu na to że głosował jedynie jeden ze współwłaścicieli,

- należało uwzględnić zarzut powódki co do lokalu nr (...) - w aktach sprawy znajduje się pełnomocnictwo, jednakże z uwagi na wątpliwy podpis współwłaściciela - na pełnomocnictwie widnieje podpis K. L., podczas gdy współwłaścicielami są M. i P. L. – pełnomocnictwo należało uznać za nieważne;

- należało przychylić się do zarzutu powódki dotyczącego lokalu nr (...) bowiem brak jest podpisu właściciela/właścicieli na listach do głosowania;

- co do lokalu nr (...), należy wskazać, iż właścicielka U. G. osobiście głosowała za uchwałą nr (...), zaś nie głosowała w przedmiocie uchwały nr (...). Nie ma podstaw by kwestionować jej podpis złożony pod uchwałą nr (...);

- przy lokalu nr (...), którego współwłaścicielami są R. P. i A. T. (2), pełnomocnictwo zostało podpisane jedynie przez tego pierwszego, zatem jedynie jego udział w lokalu mógł zostać uwzględniony,

- co do lokalu (...) prawidłowo udzielone pełnomocnictwo zostało dołączone do akt sprawy (k. 531b),

- co do lokalu (...) pełnomocnictwa udzieliła M. B. i na liście do głosowania jest M. B., dopisanie na liście udziałów w nawiasie dodatkowego nazwiska nie czyni z niej innej osoby, niż ta w której imieniu zagłosowano. Brak zaś było dowodu, na to że ktoś inny jest właścicielem tego lokalu,

- należało uwzględnić zarzut powódki dotyczący głosów oddanych przez współwłaścicieli lokalu nr (...), jednakże tylko co do braku głosu E. N., posiadającej 1/3 udziału w lokalu. G. N. skutecznie udzielił pełnomocnictwa (k. 537). Mimo, że widniejący na tym pełnomocnictwie podpis składa się jedynie z nazwiska (...), wobec czego po samej treści pełnomocnictwa nie można było odgadnąć kto się na nim podpisał, to z uwagi na zeznania świadka D. S. (k.561), który wprost wskazał, że miał upoważnienie pochodzące od G. N. należy uznać oddany głos do wysokości, jaką dysponował w lokalu G. N. tj. co do 0,003586667 (2/3);

- co do lokalu nr (...) za pośrednictwem pełnomocnika głosowała A. G., która zgodnie z księgą wieczystą jest właścicielem tego lokalu, powódka nie wykazała zaś, że właścicielem lokalu jest niejaka M..

W przedmiocie udziałów w garażach powódka co do zasady konkretnie wskazała zarzuty jedynie co do trzech oddanych głosów, a mianowicie co do garażu nr (...). W pozostałym zakresie poprzestała ogólnikowo na stwierdzeniu, że „występują luźne pozycje z (...) wyliczonymi udziałami i gdzieś podpis”. Jednocześnie w tabeli (k.574) załączonej do pisma datowanego na dzień 14 marca 2019 r. powódka wskazała udział 0,07894 co do obydwu uchwał, który najprawdopodobniej uważa za właściwy. Tak ogólnikowo sformułowany zarzut nie może być przedmiotem rozpoznania przez Sąd, którego rolą nie jest „domyślać się” co tak naprawdę powódka miała zamiar zakwestionować. W pierwszym przypadku ogólnego sformułowania zastrzeżenia, powódka nawet nie skonkretyzowała o jaką uchwałę

chodzi, a z tytułu na poprzedniej stronie „błędy formalne – dokument p.t.: Wspólnota Mieszkaniowa (...) w M., lista obecności: 15 marca 2018 r.) można tylko wnioskować, że w zasadzie powódka kwestionuje podpisy nieoddane za konkretną uchwałą, lecz znajdujące się na liście obecności, co przy uwzględnieniu faktu, że głosowanie odbywało się w trybie mieszanym, oznacza, że zarzut ten staje się tym bardziej bezzasadny. Z kolei rzekomo właściwy udział wynikający z wyżej wskazywanej tabeli wykonanej przez powódkę nie jest poparty żadnymi wyliczeniami dokonanymi przez stronę powodową, więc nie sposób nawet zweryfikować sposobu wyliczenia.

W przedmiocie zarzutu co do trzech garażów, Sąd zważył, że co do garażu (...) zostało udzielone pełnomocnictwo przez G. N. w tym samym pełnomocnictwie co udzielone dla lokalu nr (...) (k. 537). Co do pozostałych dwóch garaży tj. garażu nr (...) powódka nie udowodniła, mimo, iż to na niej spoczywał ciężar dowodu by garaże te stanowiły współwłasność. Wobec czego jej zarzuty w tym zakresie, jako nieudowodnione, nie podlegały uwzględnieniu.

W konsekwencji należało uznać, że za uchwałą nr 2 głosowali właściciele lokali mających udział 0,555584167, w tym 0,1105125 udziału garażu, a za uchwałą nr 1 zagłosowali właściciele udziałów 0,537624167 w tym 0,1105125 udziału garażu. Obie uchwały uzyskały więc wymaganą większość, a zatem nie sposób uznać ich za nieistniejące.

Z kolei odnośnie zarzutu powódki dotyczącego wpływu uchybień formalnych na treść uchwał, tj. że zwołując to zebranie uniemożliwiono innym kandydatom kandydowanie na członków zarządu wskazać należy po pierwsze, że brak jest dowodów na to, że pozostałe osoby chętne do kandydowania nie wiedziały o pierwszym zebraniu i nie mogły się tam zgłosić do zarządu. Wprost przeciwnie Pan S. był obecny na zebraniu i mógł zgłosić swoją kandydaturę, P. S. wiedział o zebraniu, ale nie widział sensu kandydowania w nim. Nic więc nie wskazuje na to aby w jakikolwiek sposób utrudniono kandydowanie chętnym na tym zebraniu. Ponadto wskazać należy, że powódka powinna wykazać, że uchybienie to skutkowało podjęciem uchwały, która w przeciwnym przypadku nie zostałaby podjęta. Tymczasem sama powódka wskazała, że głosowanie nad wszystkimi kandydatami sprawiłoby, że uzyskaliby inną ilość głosów ale nie ma pewności jaki byłby wynik. Nie mamy zatem żadnego dowodu a tym samym pewności, że głosowanie na większą ilość kandydatów oznaczałoby, że państwo K., M. i (...) nie uzyskaliby wymaganej większości głosów. W szczególności nie przedstawiono dowodów, że osoby, które na nich zagłosowały, zmieniłyby zdanie i zagłosowały na kogoś innego. W dodatku znaczna część właścicieli lokali w ogóle nie głosowała bowiem zbierania głosów zaprzestano z chwilą uzyskania wymaganej większości, nie sposób wykluczyć, że część z nich w przypadku jego kontynuowania również oddałaby głosy na ten skład zarządu.

Z kolei zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali, zebrania członków wspólnoty są co do zasady zwoływane przez zarząd wspólnoty lub zarządcę ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy. Prawo żądania zwołania zebrania przysługuje także właścicielom lokali reprezentującym, co najmniej 1/10 udziałów, przy czym również co do zasady takie zebranie powinno być zwołane przez zarząd lub zarządcę. Powinien on także zawiadomić każdego właściciela lokalu, przynajmniej na tydzień przed planowanym terminem zebrania udzielając informacji o przedmiocie zebrania i porządku obrad (art. 32 ust. 1 ustawy). Bezspornym jest zatem w sprawie, iż powyższe reguły w przypadku zebrania z 15 marca 2018 r. nie zostały ściśle dochowane. Przed wszystkim w sprawie doszło do de facto dwóch spotkań – jednego zorganizowanego przez zarząd w dniu 29 marca 2018 r. i drugiego zorganizowanego przez członków wspólnoty w dniu 15 marca 2018 r.

Odnośnie legalności zebrania zwołanego na dzień 15 marca 2018 roku należy wskazać, że w istocie zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali zebranie może zwołać w zasadzie tylko zarząd bądź zarządca wspólnoty, przy czym w świetle ust. b tego przepisu może to się odbyć także na wniosek właścicieli dysponujących 1/10 udziałów w nieruchomości. Zwołanie takiego zebrania jest w takim przypadku obligatoryjne. Powódka jako członek poprzedniego zarządu twierdzi jednak, że zarząd nie musiał zwoływać takiego zebrania, bo i tak było już zwołane zebranie coroczne na 29 marca, pozostaje jednak w błędzie. Ustawa wyróżnia bowiem dwa rodzaje zebrań, zebrania coroczne, które są obligatoryjne określone w przepisie art. 30 oraz zebrania fakultatywne określone właśnie w przepisie art. 31. Zwołanie zebrania obligatoryjnego nie zwalnia zarządu ze zwołania zebrania fakultatywnego. Przy tym, w ocenie Sądu, jest możliwe połączenie tych dwóch zebrań w ramach tego samego zdarzenia, jednakże wymagałoby to poinformowania członków wspólnoty o fakcie połączenia obu zebrań w uwzględnieniu wniosku 1/10 członków. W niniejszej sprawie nic takiego

nie miało miejsca. Wniosek z dnia 24 lutego 2018 roku został zaś przez zarząd wspólnoty całkowicie zignorowany, nawet osoby pod nim podpisane nie zostały powiadomione o sposobie jego rozpatrzenia. Ponadto korespondencja wysłana przez Wspólnotę do A. K. i M. M. (1) z dnia 21 lutego 2018 roku (k. 247), gdzie w zasadzie starano się ich zastraszyć w związku z rzekomym nielegalnym posługiwaniem się danymi osobowymi, tylko potwierdziła fakt, że dotychczasowy zarząd nie ma zamiaru prawidłowo rozpatrzyć wniosku o zwołanie zebrania. Podobna sytuacja miała miejsce w związku z wcześniejszym wnioskiem z dnia 7 lutego 2018 r., który de facto również pozostał bez odpowiedzi, bowiem zarząd podjął decyzję o samorozwiązaniu z dniem 31 marca 2018 r. zanim jeszcze otrzymał ten wniosek w dniu 13 lutego 2018 r. Taką decyzję zarząd był zmuszony podjąć na skutek presji członków wspólnoty, której przejawem było zwołanie pierwszego zebrania w dniu 7 lutego 2018 r. W takim przypadku zwołanie późniejszego zebrania w dniu 15 marca 2018 r. samodzielnie przez część współwłaścicieli lokali nie może prowadzić do stwierdzenia nieważności podjętych na nim uchwał.

Z materiału procesowego nie wynika też aby przyjęta przy tym procedura zawiadamiania współwłaścicieli o tym zebraniu była nieprawidłowa i zawiodła. Wprost przeciwnie fakt zwołania tego zebrania był powszechnie znany, do czego zresztą przyczynił się poprzedni zarząd wspólnoty samemu kolportując informację co do daty jego odbycia.

Wobec powyższego nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie powódki co do uchylenia zaskarżonej uchwały, bowiem powódka nie wykazała przesłanek materialnych z art. 25 ust. 1 ustawy o własnościach lokali, wobec czego w punkcie pierwszym wyroku powództwo należało oddalić. Z kolei w związku z bezsprzecznie przekroczonym wymogiem ustawowym większości ważnie głosów w niniejszej sprawie i niewykazaniem przez powódkę uchybień formalnych mających wpływ na treść zaskarżonych uchwał, powództwo w przedmiocie żądania stwierdzenia nieważności, a także w przedmiocie stwierdzenia nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...) należało oddalić wobec czego rozstrzygnięto jak w punkcie drugim wyroku.

Na marginesie powyższego należy zauważyć, że powódka nie wskazała szczegółowo w jaki sposób zaskarżone uchwały miałyby być sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością albo naruszać jej prawa.

O kosztach procesu rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, przyjmując, że to powódka w całości przegrała sprawę, stosownie do art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w związku z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Jako, że powyższy akt nie określa stawek minimalnych w przypadku sprawy mającej za przedmiot żądanie stwierdzenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub stwierdzenia jej nieistnienia należało przyjąć, że sprawą o najbardziej zbliżonym rodzaju była określona w § 8 ust. 1 pkt 1 sprawa o uchylenie uchwały organu spółdzielni. Wobec powyższego, powódkę należało obciążyć kosztami procesu w wysokości 377 zł, na którą to kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – pkt 3 wyroku.

Powódkę należało też obciążyć kwotą w wysokości 82,31 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci kosztów zwrotu utraconego zarobku, przyznanych w sprawie świadkowi E. D..