

**Sygn. akt XII C 795 / 18 (poprzednio I C 1688 / 17)**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Mateusz Wójciak**

po rozpoznaniu w dniu 28.05.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

o ustalenie

**I.** oddala powództwo;

**II.** zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej **947 zł** kosztów procesu.

**XII C 795 / 18 (poprzednio I C 1688 / 17)**

## UZASADNIENIE

W dniu 25.09.2017 r. powód – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wystąpił o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...)z dnia 12.04.2017 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o zmianie sposobu zarządu oraz uchwały nr (...) z dnia 12.04.2017 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o powołaniu zarządu, ewentualnie o ustalenie nieważności tych uchwał.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że nie została podjęta przez właścicieli lokali przy ul. (...) we W. uchwała na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zastosowaniu przepisów ustawy o własności lokali. Powód nadal zajmuje się zarządzaniem nieruchomością przy ul. (...). Część mieszkańców zaprzestała płacenia czynszu do Spółdzielni, co może skutkować problemami z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, opłacaniem dostawców mediów oraz finansowaniem remontów. W ocenie powoda podobnie negatywne skutki pociągnie za sobą błędne przeświadczenie osób uczestniczących w opisywanym zgromadzeniu, że są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej, że pełnią funkcję w organach tej wspólnoty i decydują o zarządzie nieruchomością wspólną w szczególności, że już obecnie obserwuje się negatywne skutki podjęcia kwestionowanych uchwał, gdyż narasta zadłużenie mieszkańców nieruchomości, a nabywcy lokali kierują do spółdzielni oświadczenia o wyborze zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię względnie przez Wspólnotę Mieszkaniową, co zmierza do wprowadzania faktycznie „podwójnego zarządu”.

Dalej powód wskazał, iż zasadnicze znaczenie w sprawie ma to, że zebranie z dnia 12.04.2017 r. odbyło się z pogwałceniem wszelkich zasad, jakie regulują tego typu zgromadzenia. Zebranie zostało zaprotokołowane jako

zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, a taka Wspólnota nie powstała. Powód nie otrzymał mimo prób żadnego pełnomocnictwa osób biorących udział w głosowaniu ani listy z głosowania. Uchwały zostały podjęte bez podstawy prawnej i są niezgodne z przepisami prawa i jako takie należy je uznać za nieistniejące.

Powód stanął na stanowisku, iż Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. nie powstała wobec naruszenia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Twierdzenie, że Wspólnota Mieszkaniowa powstaje z zasobów Spółdzielni z mocy prawa wraz z wyodrębnieniem pierwszego lokalu jest sprzeczne z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powód podniósł, iż właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24 ust. 1 albo art. 26 usm. Nieruchomość położoną przy ul. (...) we W. tworzy działka gruntu nr (...), obręb G., o pow. 0,2080 ha, zabudowana kompleksem mieszkalnym. Według stanu na dzień 12.04.2017 r. wyodrębniona była w nieruchomości własność 20 lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego, 15 garaży. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. przysługiwało 39, 876 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu 20.04.2017 r. zgromadzonych poinformowano, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) powstała z mocy prawa i w związku z tym należy podjąć uchwały dotyczące sposobu wykonywania zarządu w istniejącej Wspólnocie Mieszkaniowej. Powód zwołał na dzień 29.06.2017 r. zebranie w celu powołania Wspólnoty Mieszkaniowej, na które stawiała się garstka, na zebraniu nie podjęli żadnych uchwał.

Odnosnie przebiegu zebrania w dniu 12.04.2017 r. powód podniósł, iż głosowanie w sprawie uchwał (...) i (...) odbyło się z naruszeniem art. 36 § 3 i 4 pr. spółdz., ponieważ jedna osoba jako pełnomocnik reprezentowała podczas głosowania 4 osoby.

W związku z tym powód podniósł, że w dalszym ciągu sprawuje zarząd nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) we W.. Zarząd nieruchomością stanowiącymi współwłasność jest wykonywany przez spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl. Oznacza to, że spółdzielnia jest uprawniona i zobowiązana do sprawowania zarządu ex lege. Jedynie uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta w warunkach art. 24<sup>1</sup> usm może pozbawić spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, a taka uchwała nie została podjęta dla nieruchomości (...) we W..

Ponadto powód wskazał, iż wymaganej większości – obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości – nie posiadali obecni na zebraniu dnia 12.04.2017 r. właściciele lokali. Zgodnie z protokołem z dnia 12.04.2017 r. w zebraniu uczestniczyli właściciele lokali reprezentujący łącznie 32,406 % udziałów w nieruchomości wspólnej i powodowa Spółdzielnia. Powód podkreślił, że uchwała nie mogła zostać podjęta, gdyż w głosowaniu nie uczestniczyła Spółdzielnia posiadająca 39,876 % udziałów w nieruchomości wspólnej oraz właściciele lokali posiadający 26,718 % udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że bez udzielenia poparcia tej uchwał przez Spółdzielnię i nieobecnych właścicieli lokali głosujący za uchwałą nie mogli zebrać wymaganej większości. Natomiast ewentualne pełnomocnictwa były niezgodne z art. 36 § 3 i 4 pr. spółdz. Powód przyznał, iż w nieruchomości wyodrębniona została własność znacznej liczby lokali, ale, skoro nie dotyczyło to wszystkich lokali, wspólnota mieszkaniowa nie powstała z mocy samego prawa z uwagi na wyraźny przepis szczególny – art. 27 ust. 3 usm.

Powód podniósł, że posiada interes prawny w postaci potrzeby wyeliminowania stanu niepewności.

W odpowiedzi na pozew (k. 189-197) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, iż powód nie ma racji, wskazując, iż pozwana Wspólnota nie istnieje z uwagi na niepodjęcie uchwały w trybie art. 24<sup>(1)</sup> usm. Właściciele wyrazili wolę, aby w zakresie ich praw i obowiązków miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Taki był cel zwołania zebrania w dniu 12.04.2017 r., co potwierdza treść ogłoszenia o zwołaniu zebrania, gdzie w punkcie 2 porządku obrad uwzględniono, iż przedmiotem zebrania będzie: „podjęcie uchwały powołującej Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości W., ul. (...)”. Ponadto zarówno w uchwale nr (...)

jak i uchwały nr (...) wprost powołano się na przepisy ustawy o własności lokali. Ponadto, gdyby przyjąć, iż wola mieszkańców nie było utworzenie Wspólnoty Mieszkaniowej, trudno wyjaśnić, jaki sens miałyby zwołanie zebrania i zaproszenie na to zebranie notariusza. Nie budzi żadnych wątpliwości, iż intencją osób obecnych na zebraniu było utworzenie Wspólnoty, a następnie wybranie Zarządu, który z należytą starannością zadbałby o interesy Wspólnoty. Ponadto treść uchwał była konsultowana z notariuszem, który uznał, iż uchwały powinny być sformułowane w taki sposób w jakim zostały przyjęte.

Pozwana podniosła, iż dla wszystkich obecnych na zebraniu było oczywiste, że jego przedmiotem będzie głosowanie nad utworzeniem Wspólnoty i wyborem Zarządu. Członkowie Wspólnoty byli niezadowoleni ze sposobu sprawowania zarządu przez Spółdzielnię i ich celem był wybór osób, które będą zarządzać Wspólnotą w bardziej efektywny sposób, kierując się dobrem Wspólnoty. Stąd oświadczenie woli – treść uchwał - powinna być interpretowana z uwzględnieniem kontekstu, w którym oświadczenia te zostały złożone.

Dalej pozwana podała, iż na zebraniu w dniu 12.04.2017 r., na którym zostały przyjęte uchwały nr (...)i (...), obecny był prezes Spółdzielni, który niewątpliwie jest profesjonalistą, osobą, która powinna mieć szeroką wiedzę w kwestii prawa spółdzielczego i przepisów dotyczących sposobów wyodrębniania się Wspólnoty. Wiedząc, jaki jest cel zwołanego zebrania, prezes Spółdzielni nie wskazał, że uchwały nr (...) i (...) powinny mieć inne brzmienie. Zdaniem pozwanej podnoszenie tego argumentu po kilku miesiącach od powołania Wspólnoty budzi zdziwienie, zwłaszcza, że zwołanie zebrania przez właścicieli było konsekwencją bezczynności wspomnianego prezesa. Nadto prezes Spółdzielni obecny na zebraniu, wiedząc, jaki jest cel jego zwołania, w przypadku powzięcia wątpliwości co do prawidłowości treści podejmowanych uchwał powinien wyrazić na forum swoje wątpliwości, zwłaszcza że miał do czynienia z właścicielami lokali, którzy nie mieli wiedzy o zawiłościach prawnych dotyczących sposobu powstawania Wspólnoty i nie mieli obowiązku takiej wiedzy posiadać. Członkowie powstającej Wspólnoty w sposób wyraźny wyrazili wolę aby, odtąd tworzyć wspólnotę mieszkaniową i poddać się reżimowi ustawy o własności lokali.

Odnosnie zarzutu nieistnienia uchwał nr (...)i (...) z dnia 12.04.2017 r. z uwagi na nieprawidłowości w głosowaniu nad nimi pozwana wskazała, iż przedstawiciele pozwanej w dniu 20.03.2017 r. złożyli wniosek o zwołanie zebrania w celu przyjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. w terminie 14 dni. Wyznaczenie przez prezesa Spółdzielni odległego terminu zebrania na 11.05.2017 r. świadczy wyraźnie o próbie opóźnienia przez powoda zebrania. Wyznaczenia terminu zebrania z tak dużym opóźnieniem nie można usprawiedliwiać kwestiami organizacyjnymi, gdyż kilku członkom Wspólnoty nie dysponującym takim doświadczeniem i kontaktami jak Spółdzielnia, udało się zorganizować zebranie w terminie o miesiąc krótszym i to w tym samym miejscu, w którym zwykle odbywały się zebrania – w Hotelu (...). W ocenie pozwanej problemem nie były przeszkody organizacyjne, techniczne, a jedynie brak woli po stronie powoda. Wyznaczenie tak odległego terminu zebrania wynikało z faktu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa miała zamiar zaciągnąć kredyt na termomodernizację budynków będących w zasobach Spółdzielni z 20-letnim okresem spłaty z zabezpieczeniem wekslowym in blanco, który miał być spłacany z wpłat na fundusz remontowy m.in. członków Wspólnoty. Prezesowi Spółdzielni zależało na tym, aby do wyodrębnienia Wspólnoty nie doszło przed finalizacją transakcji, stąd próba odłożenia terminu zebrania do dnia 11.05.2017 r. Podjęcie uchwały o zaciągnięciu kredytu przeznaczonego na termomodernizację było w ocenie pozwanej niekorzystne dla mieszkańców budynku położonego przy ul. (...) we W.. Budynek ten jest wybudowany zgodnie z technologią, która nie wymaga docieplenia, a zatem mieszkańcy nie osiągnęliby żadnych korzyści z podjętej uchwały, a jedynie straty – zabezpieczeniem kredytu były między innymi dokonywane przez nich wpłaty na fundusz remontowy.

Odnosnie samego sposobu głosowania, co było kwestionowane, tj. głosowania pełnomocników za nieobecnych właścicieli, nie okazując wcześniej upoważnień, jak też reprezentowania kilku osób przez pełnomocnika, pozwana wskazała, iż żaden przepis prawa nie zabrania, by podczas głosowania nad uchwałą kilka osób było reprezentowanych przez jednego pełnomocnika. Nadto z przepisu art. 24<sup>1</sup> usm wprost wynika, iż do podjęcia uchwały stosuje się wprost przepisy ustawy o własności lokali, która nie zabrania oddawania głosów przez pełnomocników. Nadto podczas zebrania osoby, które były pełnomocnikami, przed oddaniem głosu złożyły dokumenty pełnomocnictwa

przewodniczącemu zebrania M. M. (1). Ponadto zostało ogłoszone, że każda zainteresowana osoba ma prawo zapoznać się z przedstawionymi pełnomocnictwami.

Nadto pozwana podniosła, że nie jest również zasadny zarzut powoda, iż nie została mu udostępniona lista z głosowania nad uchwałami nr (...) i nr (...). Powyższe uchwały zostały podjęte w obecności notariusza, który powagą swojego urzędu poświadczył prawidłowość liczenia głosów.

Pozwana wskazała, iż prezes Spółdzielni był obecny przy podejmowaniu uchwał nr (...) i (...) znał ich treść i nie kwestionował prawidłowości powstania Wspólnoty. Świadczy o tym między innymi pismo z dnia 13.04.2017 r., w którym ustalono, iż do czasu wyboru administratora, jednak nie później niż do dnia 31.05.2017 r., wykonywanie zadań zwykłego zarządu powierzone będzie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pismo to zostało podpisane przez prezesa zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) W. K.. Widnieje również na nim jego adnotacja – „akceptuję proponowane warunki”. Pismo zostało oprócz W. K. podpisane przez trzech członków Zarządu Wspólnoty: M. P., R. R. (1) i P. J.. Ponadto podjęto rozmowy dotyczące sposobu dokonywania rozliczeń należności, w tym rozliczeń z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Wspólnocie Mieszkaniowej została przekazana dokumentacja techniczna. W październiku dokonano kompensaty należności, o czym świadczą noty wystawione przez Wspólnotę i korespondencja stron. Wszystkie te okoliczności świadczą wyraźnie o tym, że powód nie kwestionował prawidłowości wyodrębnienia się Wspólnoty, jak i prawidłowości podjęcia uchwał nr (...) i (...). Prezes Spółdzielni korespondował z Zarządem Wspólnoty, wydał tym osobom dokumentację techniczną wspólnoty. Jeśli miałby wątpliwości co do prawidłowości umocowania zarządu, niewątpliwie dokumentacja taka nie zostałaby wydana.

#### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.***

Nieruchomość przy ul. (...) we W. – objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, stanowi działkę gruntu nr (...), obręb G., o pow. 0,2080 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym siedmiokondygnacyjnym, o pow. użytkowej 3724 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się 36 samodzielnych lokali.

W dniu 12.08.2004 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W. obejmującej działkę nr (...), nr rej. (...), obręb G., o pow. 2 080 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków prowadził księgę wieczystą nr (...). Właścicielem działki była Gmina Miejska W., a wieczystym użytkownikiem Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). W uchwale zostało wskazane, że w budynku mieszkalnym o pow. 4 946, 44 m<sup>2</sup> znajdują się: 35 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 2 702 m<sup>2</sup>, 1 lokal usługowy o powierzchni użytkowej 553, 9 m<sup>2</sup>, 29 indywidualnych garaży podziemnych o łącznej pow. użytkowej 468, 10 m<sup>2</sup>, pomieszczenia i urządzenia wspólne (ogólnego użytku), na które składają się: klatki schodowe, piwnice, komunikacja garażu podziemnego i komórki lokatorskie oddane w użytkowanie mieszkańcom, hydrofornia, dwa dźwigi osobowe. Wykaz lokali i pomieszczeń do nich przynależnych z wyszczególnieniem rodzaju, położenia i powierzchni lokali, wielkości udziałów we współwłasności, oznaczenia osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, w tym osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, przypadający na każdy lokal stan zadłużenia, na dzień 31.03.2004 r. zawierał załącznik nr 1 stanowiący integralną część uchwały. Uchwała miała wejść w życie po upływie 2 miesięcy od jej podjęcia, chyba że została zaskarżona do sądu w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia osobom wymienionym w załączniku nr 1. Uchwała od wejścia w życie miała stanowić podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

/ dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 29-40; uchwała nr

(...) wraz z załącznikiem – k. 49-53 /

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. zwołał na dzień 16.02.2017 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie członków Spółdzielni.

Przedmiotem tego zgromadzenia miało być m.in. podjęcie uchwały w sprawie termomodernizacji budynków Spółdzielni.

Z uwagi na wiek i technologię wybudowania budynku przy ul. (...) w W. właściciele lokali w tym budynku uznali, że budynek ten nie wymaga termomodernizacji i niecelowe jest obciążanie ich kosztami związanymi z termomodernizacją innych budynków Spółdzielni.

Z tego względu właściciele lokali postanowili utworzyć wspólnotę mieszkaniową i w ten sposób przejąć od Spółdzielni zarządzanie tym budynkiem.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail – k. 200; pismo z dnia 10.02.2017 r. – k. 201; zeznania

reprezentantów pozwanej: M. M. (1) – e-protokół z dnia 28.05.2019 r.

01:05:48-01:28:19, P. J. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:28:20-

01:55:48, R. R. (1) – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:55:49-

02:11:49 /

***Pismem z dnia 20.03.2017 r. skierowanym do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) we W. złożyli wniosek o zwołanie zebrania w celu podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. (...) w ciągu najbliższych 14 dni.***

/ dowód: pismo z dnia 20.03.2017 r. – k. 54; wydruk wiadomości e-mail – k. 206-207 /

***W dniu 27.03.2017 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ogłosił, iż zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na dzień 20.04.2017 r., godz. 17:00, z następującym porządkiem obrad:***

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium;
2. Przyjęcie porządku obrad;
3. Przedstawienie protokołu z poprzedniego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia;
4. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjno-wnioskowej;
5. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjno-wnioskowej w zakresie stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;
6. Dyskusja i głosowanie nad podjęciem uchwały nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do zaciągnięcia zobowiązań finansowych ze środków POIiŚ (Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko) na realizację projektu dotyczącego termomodernizacji budynków przy ul. (...);
7. Dyskusja i głosowanie nad podjęciem uchwał w sprawie zgody na realizację przedsięwzięcia dotyczącego termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych we W. przy m. in. przy ul.: (...)  
(uchwała nr (...));
8. Dyskusja;

9. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjno-wnioskowej;

10. Zamknięcie obrad.

/ dowód: ogłoszenie z dnia 27.03.2017 r. – k. 199 /

Dnia 03.04.2017 r. właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych, usługowych i garaży w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) ogłosili o zwołaniu zebrania w celu powołania wspólnoty mieszkaniowej. W ogłoszeniu wskazali, że zebranie w obecności notariusza odbędzie się w dniu 12.04.2017 r. o godz. 16:30 w dużej Sali konferencyjnej Hotelu (...) we W. przy ul. (...).

Porządek zebrania przewidywał:

1. Otwarcie zebrania;
2. Podjęcie uchwały powołującej Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości W. ul. (...);
3. Podjęcie uchwały powołującej Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w nieruchomości W. ul. (...);
4. Podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty;
5. Zamknięcie zebrania.

/ dowód: ogłoszenie – k. 56 /

W dniu 12.04.2017 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych we W. przy ulicy (...).

W zebraniu osobiście wzięli udział właściciele lokali z następującymi udziałami w nieruchomości wspólnej:

- A. K. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 1,444 % oraz garażu nr (...) – udział 0,399 %,
- A. P. (1) – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 1,492 %, oraz garażu nr (...) – udział 0,433 %,
- R. R. (1) i P. R. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,448 %, oraz garażu nr (...) – udział 0,416 %,
- D. M. i P. M. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,603 %, oraz garażu nr (...) – udział 0,353 %,
- M. F. i P. F. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 1,492 %,
- M. P. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,518 %,
- K. D. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,587 %, oraz garażu nr (...) – udział 0,444 %,
- L. S. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,513 %,
- P. J. – właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,603 %,
- E. E. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 1,671 %,
- J. P. i B. P. (1) – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,24 %,
- K. P. i P. P. (1) – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział 2,756 %.

/ dowód: lista obecności – k. 167-171 /

M. S. – właściciel garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej – 0,399 % (garaż) nie był obecny na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzielił M. P. pełnomocnictwa do reprezentowania go we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jego imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; upoważnił M. P. do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważnił ją także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jego imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), włącznie, nie później niż do dnia 30.04.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. M. P. z upoważnienia M. S. podpisała listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 149 /

B. P. (2) – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 1,581 %, nie była obecna na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzieliła A. P. (2) pełnomocnictwa do reprezentowania jej we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jej imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; upoważniła A. P. (2) do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła ją także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), włącznie, nie później niż do dnia 31.12.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. na liście obecności podpisała się osoba o nazwisku P..

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 150 /

E. K. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 1,556 %, nie była obecna na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzieliła R. K. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jej imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; Upoważniła R. K. do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła ją także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), włącznie, nie wskazano w nim daty końcowej.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. R. K. z upoważnienia E. K. podpisała listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 151 /

K. S. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 1,581 %, oraz garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,433 %, nie była obecna na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzieliła A. S. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jej imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; upoważniła A. S. do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła go także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), włącznie, nie wskazano w nim daty końcowej.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. A. S. z upoważnienia K. S. podpisał listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 152 /

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. nie byli obecni członkowie zarządu (...) sp. z o.o. w W. – właścicielka lokalu użytkowego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 14,807 %, garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,427 %, oraz garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,433 %.

W dniu 30.03.2017 r. spółka reprezentowana przez J. S., P. I. i A. I. udzieliła P. J. pełnomocnictwa do reprezentowania spółki we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jej imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; upoważniła P. J. do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła go także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), nie później niż do dnia 14.04.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. z upoważnienia spółki podpisał listę obecności P. J..

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 153-155 /

W. Z. – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 1,506 %, oraz garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,462 %, nie była obecna na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzieliła P. J. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali i głosowania w jej imieniu na zebraniach oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami właścicieli lokali; upoważniła P. J. do reprezentowania na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła go także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...) do dnia 13.04.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. P. J. z upoważnienia W. Z. podpisał listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 156-157 /

A. D. i R. D. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 2,227 %, oraz garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,421 %, nie byli obecni na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.



W dniu 30.03.2017 r. udzielili P. J. pełnomocnictwa do reprezentowania ich we Wspólnocie Mieszkaniowej właściciele lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) do reprezentowania ich na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważnili go także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w ich imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), nie później niż do dnia 14.04.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. P. J. z upoważnienia A. D. i R. D. podpisał listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 158-159 /

B. R. – właścicielka garażu nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej 0,433 %, nie była obecna na zebraniu w dniu 12.04.2017 r.

W dniu 30.03.2017 r. udzieliła P. J. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we Wspólnocie Mieszkaniowej właściciele lokali w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) do reprezentowania jej na Zebraniu Założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej i podejmowania na tym Zebraniu wszystkich niezbędnych uchwał na zasadach według uznania pełnomocnika; upoważniła go także do występowania jako druga strona czynności dokonywanej w jej imieniu.

Pełnomocnictwo było ważne od dnia jego wystawienia do dnia podjęcia uchwały o ustanowieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ulicy (...), nie później niż do dnia 14.04.2017 r.

Na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. P. J. z upoważnienia B. R. podpisał listę obecności.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; pełnomocnictwo – k. 160 /

Wymienione pełnomocnictwa w czasie zebrania w dniu 12.04.2017 r. zostały przekazane przewodniczącemu zebrania M. M. (1). Ponadto przed przystąpieniem do głosowania M. P. ogłosiła o możliwości zapoznania się z ww. pełnomocnictwami.

/ dowód: oświadczenie – k. 141; zeznania świadka M. P. – e-protokół z dnia

28.05.2019 r. 00:02:47-00:12:08; zeznania reprezentantów: pozwanej M.

M. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:05:48-01:28:19, P.

J. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:28:20-01:55:48, R. M. -

R. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:55:49-02:11:49 /

W zebraniu w dniu 12.04.2017 r. uczestniczył W. K. – prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. – właściciela pozostałych lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W., z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 39,876 %.

/ dowód: lista obecności – k. 45-48; zeznania reprezentanta powoda W. K. – e-protokół z

dnia 28.05.2019 r. 00:12:10-01:05:47 k. 594-595 /

W protokole zebrania z dnia 12.04.2017 r. prowadzonym w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...), przez notariusza W. N. zostało odnotowane, iż zawiadomienie, w którym zawarty był przewidywany porządek zebrania, zostało doręczone wszystkim właścicielom lokali oraz że na zebraniu są obecni właściciele dysponujący łącznie 94,554 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a także, że zebranie jest ważne i może podejmować uchwały.

Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) – w sprawie ustalenia sposobu zarządu dla nieruchomości przy ulicy (...) we W., w której ustalili, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez zarząd wybierany spośród właścicieli lokali tworzących Wspólnotę lub spoza ich grona; zarząd z chwilą jego wybrania uprawniony został do podejmowania czynności zwykłego zarządu zgodnie z ustawą o własności lokali oraz do reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi członkami; każdorazowo uchwała właścicieli miała określać skład ilościowy i osobowy zarządu; ponadto niezależnie od funkcjonującego zarządu Wspólnota mogła zlecić czynności zwykłego zarządu profesjonalnym podmiotom; wysokość wynagrodzenia powołanego w ten sposób zarządcy ustalać miała uchwała właścicieli; szczegółowy zakres jego obowiązków wynikać miał z wynegocjowanej i podpisanej przez zarząd umowy; zarząd upoważniony został także do przejęcia i dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała weszła w życie z dniem podpisania.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali oraz pełnomocnicy reprezentujący 54,678 % udziałów, przeciwko reprezentant Spółdzielni – 39,876 %, brak było głosów wstrzymujących się.

Następnie właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy (...) we W., którą powołali trzyosobowy zarząd w składzie: P. J., R. R. (1), M. P..

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali oraz pełnomocnicy reprezentujący 54,678 % udziałów, przeciwko reprezentant Spółdzielni – 39,876 %, brak było głosów wstrzymujących się.

Treść uchwał została przygotowana przez notariusza na zlecenie inicjatorów zebrania.

/ dowód: akt notarialny z dnia 12.04.2017 r., rep. A nr (...) – k. 41-44; lista obecności – k.

45-48; oświadczenie – k. 141; pełnomocnictwa – k. 149-150; zeznania świadka M.

P. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 00:02:47-00:12:08; zeznania reprezentantów

pozwaney M. M. (1) – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:05:48-01:28:19,

P. J. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:28:20-01:55:48, R. M.

- R. – e-protokół z dnia 28.05.2019 r. 01:55:49-02:11:49 /

Pismem z dnia 13.04.2017 r. skierowanym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. zaproponował umocowanie Spółdzielni do działania w imieniu i na rzecz Wspólnoty w zakresie bieżącego administrowania nieruchomością i prowadzenia obsługi księgowej od dnia 13.04.2017 r. do momentu protokolarnego przekazania nieruchomości przy ul. (...) wskazanej firmie zarządzającej nie później niż do 31.05.2017 r. Wskazał, iż zakres bieżącego administrowania obejmuje pobieranie zaliczek na utrzymanie części nieruchomości wspólnej w dotychczasowej wysokości i zapewnienie bieżącej obsługi tj. utrzymanie czystości i bieżącą konserwację nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Dodatkowo wskazał, że wszelkie inne czynności, w szczególności przekraczające zakres zwykłego zarządu, obciążające nieruchomość, polegające na podpisywaniu umów lub zmianie treści umów dotychczasowych, a także wymagające dodatkowych nakładów finansowych albo skorzystania z funduszu remontowego mogą być podejmowane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej akceptacji Zarządu Wspólnoty.

Prezes zarządu Spółdzielni W. K. zaakceptował powyższe warunki.

/ dowód: pismo z dnia 13.04.2017 r. – k. 177 /

***Pismem z dnia 21.04.2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. zażądała od mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) we W. przedłożenia podjętej przez właścicieli lokali nieruchomości***

**położonej we W. przy ul. (...) uchwały w sprawie stosowania ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. Spółdzielnia wskazała, iż na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., które odbyło się dnia 12.04.2017 r., nie została podjęta uchwała o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej.**

**/ dowód: pismo z dnia 21.04.2017 r. – k. 55 /**

Pismem z dnia 06.06.2017 r. skierowanym do mieszkańców i właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomości (...) zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. poinformował, że nie została jej przekazana uchwała o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej przez właścicieli lokali nieruchomości ul. (...) we W., w związku z czym zarząd Spółdzielni nie ma podstawy prawnej do uznania, że Wspólnota Mieszkaniowa została powołana. Wskazał także, iż nie ma również podstawy prawnej do nienaliczania dla mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) we W. opłat eksploatacyjnych za lokale, tym bardziej, że nadal funkcjonują umowy z firmami zewnętrznymi na świadczenie usług i dostawę mediów dla nieruchomości (...).

Zarząd Spółdzielni wskazał także, iż nie jest przeciwny utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej, ale wymaga, aby była powołana zgodnie z prawem.

Spółdzielnia wyznaczyła na dzień 29.06.2017 r. godz. 17:00 termin zebrania dla właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) we W., którego jedynym punktem porządku obrad miało być podjęcie uchwały powołującej Wspólnotę Mieszkaniową. Treść uchwały o powołaniu Wspólnoty zarząd Spółdzielni załączył do pisma.

Dalej zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. wskazał, iż w przypadku, kiedy nie dojdzie do podjęcia uchwały o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) we W. i nie zostanie taki dokument doręczony do siedziby Spółdzielni do dnia 29.06.2017 r., zmuszony będzie do skierowania do sądu sprawy o ustalenie, że Wspólnota Mieszkaniowa właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) we W. nie została powołana, tj. celem ustalenia stanu prawnego, i do czasu zgodnego z prawem powołania Wspólnoty nadal będą naliczane opłaty eksploatacyjne.

/ dowód: pismo z dnia 06.06.2017 r. wraz z załącznikami – k. 57-59; faktury i rachunki z tytułu

kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – k. 60-115; pismo z dnia 05.05.2017 r. – k.

208-210 /

W dniu 21.07.2017 r. odbyło się spotkanie członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., którą reprezentował prezes zarządu W. K., w sprawie ustalenia zasad rozliczeń między tymi podmiotami.

Kolejne spotkanie stron odbyło się w dniu 30.08.2017 r. Na tym spotkaniu ustalono termin przekazania dokumentacji Wspólnocie przez Spółdzielnię na dzień 11.09.2017 r., a także określono zakres rozliczeń finansowych między tymi podmiotami.

Dnia 11.09.2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała właścicielom lokali część dokumentacji budynku.

/ dowód: notatka ze spotkania z dnia 30.08.2017 r. – k. 142-145; protokół odbioru dokumentacji

technicznej budynku przy ul. (...) we W. – k. 146-148; notatka ze

spotkania z dnia 21.07.2017 r. – k. 178-179 /

W dniu 26.09.2017r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystawiła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. notę obciążeniową nr (...) na łączną kwotę 44 468, 96 zł tytułem zapłaconych faktur i należności obciążających

mieszkańców wyodrębnionych lokali przy ul. (...) za okres od czerwca do sierpnia 2017 r. w kwocie 41 070, 30 zł oraz tytułem zapłaconych faktur za mieszkańców na spółdzielczych prawach do lokali przy ul. (...) w kwocie 3 398, 66 zł.

Z kolei w dniu 10.10.2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wystawiła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) noty obciążeniowe:

- nr (...) – na kwotę 7 079, 75 zł – dotyczącą zaliczek z tytułu współwłasności we WM (...), koszty części wspólnych za miesiąc 08/2017,

- nr (...) – na kwotę 1 286, 16 zł – dotyczącą zaliczki z tytułu współwłasności we WM (...), fundusz remontowy za miesiąc 08/2017,

- nr (...) – na kwotę 7 404, 48 zł – dotyczącą zaliczki z tytułu współwłasności we WM (...), koszty części wspólnych za miesiąc 09/2017,

- nr (...) – na kwotę 1 286, 16 zł – dotyczącą zaliczki z tytułu współwłasności we WM (...), fundusz remontowy za miesiąc 09/2017,

- nr (...) – na kwotę 7 404, 48 zł – dotyczącą zaliczki z tytułu współwłasności we WM (...), koszty części wspólnych za miesiąc 10/2017,

- nr (...) – na kwotę 1 286, 16 zł – dotyczącą zaliczki z tytułu współwłasności we WM (...), fundusz remontowy za miesiąc 10/2017.

/ dowód: noty obciążeniowe – k. 180-186 /

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) sporządziła zestawienie należności dla ul. (...) we W. – na dzień 31.10.2017 r. stan zadłużenia wynosił 95 328, 37 zł.

/ dowód: rozliczenie – k. 221 /

Pismem z dnia 27.10.2017 r. skierowanym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. we W. działająca w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) uznała częściowo notę księgową nr (...), tj. z kwoty 44 468, 96 zł uznała obciążenia na kwotę 20 251, 19 zł. Wskazała, że nie wyrażono zgody na obciążenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kosztami:

- wynagrodzenia konserwatora za m-ce 06/2017, 07/2017, 08/2017 – 1 073 zł,

- podatku śmieciowego – 3 035, 82 zł,

- utrzymania czystości za m-ce 06/2017, 07/2017, 08/2017 – 4 699, 69 zł,

- zarządu za m-ce 06/2017, 07/2017, 08/2017 – 15 409, 26 zł.

Wskazała także, iż obciążenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na dzień 27.10.2017 r. wynosi 20 251, 19 zł, natomiast należność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wobec Wspólnoty na dzień 27.10.2017 r. wynosi 25 747, 19 zł (zaliczki za m-ce sierpień, wrzesień, październik – zgodnie z ustawą o własności lokali oraz obowiązującym we spółnocie planem gospodarczym). Nadto dołączyła noty księgowe za m-ce: 08/2017, 09/2017, 10/2017 obciążające Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

/ dowód: pismo z dnia 27.10.2017 r. – k. 211, 223 /

W dniu 25.09.2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W., z którego to zebrania notariusz W. G. sporządził protokół w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...).

Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie stosowania ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, w której:

- potwierdzili, iż uchwała nr (...) z dnia 12.04.2017 r. zapadła na zebraniu niezwołanym przez Spółdzielnię pomimo ich pisemnego wniosku, zgodnie z ówczesną jak i obecną wolą większości właścicieli lokali było powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej na mocy uchwały nr (...) z dnia 12.04.2017 r.,

- konwalidując błąd formalny przy uchwale nr (...) z dnia 12.04.2017 r. zgodnie z ówczesną jak i obecną wolą większości właścicieli lokali oświadczyli, iż do mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. (...) w zakresie praw i obowiązków członków Wspólnoty oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali; tym samym tworzy się Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...),

- oświadczyli, że znosi się zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

/ dowód: akt notarialny z dnia 25.09.2018 r., rep. A nr (...) – k. 537-540 /

Postanowieniem z dnia 02.11.2018 r., I C 1236/17, Sąd Okręgowy we Wrocławiu umorzył postępowanie w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. przeciwko właścicielom lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W., uznając, iż w związku z podjęciem w dniu 25.09.2018 r. uchwały nr (...) nie ma już wątpliwości co do ukonstytuowania się wspólnoty właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W..

/ dowód: postanowienie z dnia 02.11.2018 r., I C 1236/17 – k. 603-604 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód domagał się ustalenia nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) i (...) z dnia 12.04.2017 r., ewentualnie ustalenia nieważności tychże uchwał.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (wyrok SN z dnia 27.06.2001 r., II CKN 898/00).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu; występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny. Interes taki istnieje, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 23.06.1994 r. o własności lokali właściciele lokali wyrażają swoją wolę w sprawach wspólnoty mieszkaniowej w formie uchwał podejmowanych bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zapadają większością głosów.

Dochodzenie ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa w rozumieniu art. 189 kpc obejmuje także domaganie się ustalenia istnienia lub nieistnienia czynności prawnej, czy też ściślej ustalenia, że określona czynność prawna została lub nie została dokonana. Ustalenie takie może również dotyczyć czynności prawnej w postaci uchwały kolegialnego organu korporacyjnej osoby prawnej, takiej jak kapitałowa spółka handlowa (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna) lub spółdzielnia albo organu jednostki organizacyjnej nie będącej osobą prawną, ale wyposażonej przez przepisy prawa w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnej, takiej jak kapitałowa spółka osobowa lub wspólnota mieszkaniowa.

Nie może budzić wątpliwości, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej posiada interes prawny w domaganiu się wiążącego ustalenia, czy została lub nie podjęta uchwała właścicieli lokali mająca znaczenie dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, utrzymania nieruchomości wspólnej czy relacji pomiędzy właścicielami a wspólnotą. Sama potrzeba stanowczego rozstrzygnięcia co do podjęcia przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową kwestionowanej uchwały przesądza o istnieniu po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia tejże uchwały.

Jednakże pomimo istnienia po stronie powoda interesu prawnego brak jest materialnoprawnych podstaw do ustalenia, iż zaskarżona uchwała nie została podjęta.

Czynność prawna jest to stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli ukierunkowane na powstanie, zmianę ustanie stosunku prawnego lub prawa podmiotowego. W zależności od ilości oświadczeń woli tworzących czynność prawną wyróżnia się czynności prawne jednostronne oraz wielostronne. Do czynności wielostronnych zalicza się m.in. uchwały kolegialnych organów osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych. Uchwała jako wielostronna czynność prawna stanowi sumę jednostkowych oświadczeń woli osób uprawnionych do podejmowania decyzji w postaci uchwały i uczestniczących w jej powzięciu wyrażonych głosowaniem za tą uchwałą (a ściślej za projektem uchwały). Uchwała kolegialnego organu osoby prawnej (spółki kapitałowej, spółdzielni, stowarzyszenia, itp.) lub ułomnej osoby prawnej (spółki osobowej, wspólnoty mieszkaniowej) jako wielostronna czynność prawna wymaga złożenia oświadczenia woli oddanego głosowaniem za uchwałą (na „tak”) przez odpowiednią ilość głosujących. W przypadku uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na nieistnienie uchwały wskazuje brak większości głosów wymaganej w ustawie lub statucie do podjęcia uchwały (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r., I CK 336/05).

Osiągnięcie odpowiedniego (wynikającego z przepisów prawa lub postanowień statutu) poziomu większości głosów za przyjęciem uchwały określonej treści stanowi jedną z zasadniczych okoliczności kwalifikujących uchwałę jako istniejącą (podjętą w należytych trybie).

Ocena całokształtu zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, tj. przedłożonych przez strony dokumentów, a także zeznań świadka M. P. oraz reprezentantów Wspólnoty, w pełni usprawiedliwia wniosek, iż obie zakwestionowane przez powodową Spółdzielnię uchwały datowane na 12.04.2017 r. zostały podjęte wymaganą większością głosów.

Za tymi uchwałami zostało oddane 54,678 % głosów, w tym 28,412 % głosów oddanych przez właścicieli lokali obecnych osobiście na zebraniu oraz 26,266 % głosów oddanych przez pełnomocników.

Wbrew stanowisku prezentowanemu przez powoda brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości i ważności czynności dokonanych przez pełnomocników. Pełnomocnictwa zostały udzielone w formie pisemnej, zawierają prawidłową treść wskazującą na umocowanie do udziału w zebraniach i głosowaniu. Jak wynika z zeznań świadka M. P. i zeznań reprezentantów pozwanej, pełnomocnictwa zostały przedstawione uczestnikom zebrania z dnia 12.04.2017 r.

Ponieważ głosowanie dotyczyło nieruchomości wspólnej, przejęcia zarządzania tą nieruchomością, wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, obliczenie większości nastąpiło według reguł kapitałowych, tj. wg udziałów w

nieruchomości wspólnej, nie zaś według reguł osobowych, tj. ilości głosujących. Nietrafnie powód zakwestionował wykonywanie prawa głosu przez P. J.. Przywoływany przez powoda przepis art. 36 § 4 prawa spółdzielczego, wprowadzający ograniczenie zdolności mandatowej do zastępowania jednej osoby, nie znajduje zastosowania w stosunku do zebrania właścicieli lokali. Przepis ten dotyczy wyłącznie walnego zgromadzenia członków spółdzielni, nie zaś właścicieli lokali, a przez to współwłaścicieli nieruchomości. Jako wyjątek od ogólnej reguły dopuszczalności dokonywania czynności prawnych przez pełnomocnika nie może być interpretowany i stosowany rozszerzająco. Inna jest istota głosowania przez członków spółdzielni na walnym zgromadzeniu, co wynika z członkostwa w spółdzielni, mającego charakter osobisty, inna zaś istota głosowania na zgromadzeniu wspólników spółki z o.o., walnym zgromadzeniu akcjonariuszy oraz zebraniu właścicieli lokali, służącego realizacji uprawnień przede wszystkim majątkowych. W przypadku współwłasności, w tym współwłasności budynku i gruntu, w pełni dopuszczalne jest wykonywanie praw współwłaścicieli poprzez pełnomocników, bez żadnego w tym zakresie ograniczenia ilościowego. Powodowa Spółdzielnia nie wykazała zresztą, kto spośród osób głosujących na zebraniu w dniu 12.04.2017 r. w ogóle jest lub nie jest jej członkiem. Jeżeli do grona właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) należą osoby niebędące członkami Spółdzielni (...), to tym bardziej nie można stosować do nich reguł odbywania walnych zgromadzeń członków spółdzielni.

Reasumując, nie może być mowy o nieistnieniu uchwał nr (...) i (...) z uwagi na osiągnięcie przez te uchwały odpowiedniej większości głosów.

Wobec tego należy poddać te uchwały ocenie z punktu widzenia ich zgodności z przepisami prawa.

W przypadku budynku, w którym istnieje zróżnicowanie praw do lokali, mianowicie niektóre z nich stanowią odrębne nieruchomości stanowiące własność członków spółdzielni albo osób nie będących członkami spółdzielni, a pozostałe stanowią przedmiot prawa własności przypadającego nadal spółdzielni mieszkaniowej obciążonego prawami spółdzielczymi przysługującymi członkom albo osobom nie będącym członkami spółdzielni, ustawodawca wprowadził normy prawne usuwające kolizje korzystania z praw właścicielskich do lokali zachodzące pomiędzy przepisami ustawy o własności lokali oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Normy te zawarte są w art. 24<sup>1</sup>, 26 i 27 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 26 ust. 1 usm stanowi, że, jeżeli w budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Zatem przejście z reguł przewidzianych przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych do reguł przewidzianych przepisami o własności lokali z mocy samego prawa następuje dopiero po wyodrębnieniu wszystkich lokali, czyli ustanowieniu prawa odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Natomiast art. 27 ust. 1 usm stanowi, że w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, czyli wskazuje, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi ustawę szczególną (lex specialis) w stosunku do ustawy o własności lokali i przepisy ustawy spółdzielczej mają pierwszeństwo zastosowania przed przepisami ustawy własnościowej (zgodnie z regułą lex specialis derogat legi generali).

Z kolei art. 27 ust. 2 usm przewiduje, iż zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> usm; przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Powyższa regulacja wskazuje, że w przypadku, gdy nieruchomość objęta jest współwłasnością spółdzielni mieszkaniowej oraz właścicieli lokali wyodrębnionych zarządzanie tą nieruchomością wspólną należy z mowy samego prawa do spółdzielni mieszkaniowej, a nie do ogółu właścicieli (jak w art. 18 ust. 1 uwl). Zmiana tego modelu zarządu nieruchomością wspólną wymaga albo zawarcia przez właścicieli wszystkich lokali wyodrębnionych oraz właściciela

lokali niewyodrębnionych, czyli spółdzielni mieszkaniowej, umowy w formie aktu notarialnego według art. 18 ust. 2 uwl albo zastosowania trybu przewidzianego w art. 24<sup>1</sup> usm.

Art. 24<sup>1</sup> usm stanowi, że większość właścicieli lokali w budynku obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że właściciele lokali mogą przejść z modelu ustawowego zarządu powierzonego spółdzielni do zasad zarządzania przewidzianych w przepisach ustawy o własności lokali poprzez podjęcie stosownej uchwały. Można dodać, że w przywołanym przepisie widoczne jest odwołanie do większości głosów liczonej według udziałów, a nie według członkostwa w spółdzielni (co oznacza brak ograniczenia możliwości głosowania przez pełnomocnika).

Powód podniósł, że powzięcie takiej uchwały jednakże nie nastąpiło, a pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie mogła powstać z mocy samego prawa. Czym innym jest jednakże samo istnienie wspólnoty mieszkaniowej, czyli ułamnej osoby prawnej łączącej właścicieli lokali, czym innym zaś ustalenie reguł zarządzania nieruchomością.

Nie ulega wątpliwości, że intencją osób inicjujących zwołanie zebrania właścicieli lokali, a następnie podjęcie uchwał nr (...) i (...) było przejęcie zarządzania nieruchomością wspólną i wykonywania tego zarządzania jako zarządu właścicielskiego, typowego we wspólnotach mieszkaniowych, a nie jako zarządu powierzonego spółdzielni mieszkaniowej. Motywacja działania większości właścicieli wydaje się przemyślana i celowa, choćby z uwagi na planowane przez powodową Spółdzielnię czynności zmierzające do obciążenia członków kosztami termomodernizacji budynków. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej koszty jej funkcjonowania, w tym koszty utrzymania i remontów budynków stanowiących składniki majątku spółdzielni (będącego zgodnie z art. 3 pr. spółdz. – w rozumieniu ekonomicznym, nie ściśle prawnym – prywatną własnością jej członków) obciążają po równo wszystkich spółdzielców. Mieszkaniec jednego budynku może w takiej sytuacji ponosić koszty remontu drugiego budynku. W przypadku właścicieli lokali wyodrębnionych jako niesłuszne, niesprawiedliwe można postrzegać obciążanie ich kosztami nie dotyczącymi przedmiotu przypadającej im własności lokalu lub współwłasności budynku i gruntu. W takiej sytuacji podjęcie próby zmiany zasad zarządu nieruchomością wspólną można uznać za usprawiedliwione.

Istotą uchwały nr (...) było przejęcie zarządu nieruchomością przy ul. (...), czyli poddanie zarządu nieruchomością wspólną regułom przewidzianym w przepisach ustawy o własności lokali w miejsce reguł prawa spółdzielczego, czyli podjęcie decyzji przewidzianej w art. 24<sup>1</sup> usm. Uchwała taka nie może zostać uznana za sprzeczną z przepisami prawa.

To samo dotyczy uchwały nr (...) będącej konsekwencją uchwały nr (...). Skoro w pierwszej uchwale właściciele lokali postanowili poddać się reżimowi ustawy o własności lokali, to jednym z elementów tego reżimu powinno być dokonanie wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Ta uchwała nie może być zatem dotknięta sprzecznością z przepisami prawa, a przez to nieważnością.

Brak podjęcia w pierwszej kolejności uchwały zawierającej w swej treści wyraźne oświadczenie o utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie czyni zaskarżonych uchwał nieważnymi, albowiem nie zachodzą niedające się usunąć wątpliwości co do zgodności uchwał z rzeczywistą wolą osób je podejmujących, tj. właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) zmierzających do poddania się prawom i obowiązkom unormowanym w ustawie o własności lokali. Z tych przyczyn niezasadne jest roszczenie o ustalenie nieważności tychże uchwał.

Podjęciu na zebraniu w dniu 25.09.2018 r. uchwały nr (...) w sprawie stosowania ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali należy traktować jako potwierdzenie i uzupełnienie woli właścicieli lokali wyrażonej w uchwałach z 2017 r., zresztą treść nowo podjętej uchwały odwołuje się do uchwał wcześniejszych z użyciem sformułowania o konwalidacji błędu formalnego, czyli uznaniu przez właścicieli lokali, że ich wola stosowania reżimu ustawy o własności lokali nie znalazła pełnego, sformalizowanego wyrazu i w celu przecięcia narosłych wątpliwości podejmują kolejną, dodatkową uchwałę, nie rezygnując z tego, co było zasadniczym elementem podjętej przez właścicieli lokali decyzji. Fakt podjęcia uchwały nr (...) nie wpływa na ważność i skuteczność uchwał nr (...) i (...).



Co więcej, można mieć wątpliwości, czy powodowi w ogóle może przysługiwać roszczenie o ustalenie nieważności uchwał z 12.04.2017 r. na podstawie art. 189 kpc, skoro może i powinien skorzystać z roszczenia o uchylenie uchwały przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Powództwo o ustalenie z art. 189 kpc może służyć wiążącemu ustaleniu nieważności czynności prawnej sprzecznej z prawem, czyli dotkniętej wadą nieważności bezwzględnej w rozumieniu art. 58 § 1 kc. Jednakże art. 58 § 1 kc stanowi, iż czynność prawa sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek.

W przypadku uchwał kolegialnych organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających zdolność prawną (uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni albo spółek handlowych, uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową) ustawodawca przewidział szczególny tryb kwestionowania prawidłowości, ważności i skuteczności tychże uchwał, wprowadzając przepisy o zaskarżaniu uchwał.

Przepis art. 25 ust. 1 uwl wprowadza szczególne w stosunku do art. 58 § 1 kc unormowanie mające za przedmiot wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwały sprzecznej z przepisami prawa. Może to nastąpić w drodze wytoczenia przez właściciela lokalu przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwa o uchylenie uchwały, niebędącego jednak powództwem o ustalenie przewidzianym w art. 189 kpc. Art. 25 ust. 1 uwl przewiduje tym samym inną niż wynikająca z art. 58 § 1 kc nieważność bezwzględna wadliwość czynności prawnej sprzecznej z prawem – nieważność względną pod postacią zaskarżalności.

Należy zwrócić uwagę na dwa zasadnicze elementy konstrukcji roszczenia o uchylenie uchwały mającego podstawę w art. 25 ust. 1 uwl, odróżniającego to roszczenie w sposób zasadniczy od roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc. Po pierwsze, przepis ten wskazuje na legitymację czynną właściciela lokalu. Po drugie, zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo o uchylenie uchwały wytacza się w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Widać zatem, że żądanie uchylenia uchwały właścicieli lokali ograniczone jest podmiotowo (legitymację procesową czynną posiada właściciel lokalu) oraz czasowo (terminem zawitym prawa materialnego, czyli tzw. prekluzją sądową). Tymczasem powództwo z art. 189 kpc może wnieść każdy, kto wykaże interes prawny, i może to nastąpić w każdym czasie.

Powód złożył pozew w dniu 25.09.2017 r., a zatem nie ulega wątpliwości, że nastąpiło to po upływie terminu zawitego przewidzianego w art. 25 ust. 1a uwl, który upłynął dla niego z dniem 24.05.2017 r.

Właściciel lokalu będący członkiem wspólnoty mieszkaniowej nie może kwestionować uchwały podjętej przez właścicieli w innym trybie, tj. na innej podstawie prawnej, niż w drodze powództwa o uchylenie uchwały przewidzianego w art. 25 ust. 1 uwl.

Powód miał możliwość zaskarżenia uchwał właścicieli lokali, jednakże – w terminie zawitym sześciu tygodni – nie skorzystał z tej możliwości, wobec czego utracił możliwość odrębnego kwestionowania ważności tych uchwał w odrębnym procesie, także z powołaniem się na dyspozycję art. 189 kpc.

Jeżeli właściciel lokalu nie wystąpił o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 uwl, nie może skorzystać z możliwości domagania się ustalenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc (por. wyrok SN z dnia 28.09.2011 r., I CSK 710/10, OSNC-ZD 2013/3/58). W takich okolicznościach – wobec uprzedniej bezczynności zainteresowanego – przepis art. 189 kpc nie znajduje zastosowania.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, iż okoliczności sprawy nie uzasadniają ostatecznie ani żądania ustalenia nieistnienia obu wskazanych w pozwie uchwał ani też żądania ustalenia nieważności tychże uchwał, wobec czego oddalił powództwo.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje na podstawie art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 89 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 720 zł (2 x 360 zł wobec zaskarżenia dwóch uchwał), opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, opłatę od zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia – 30 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym ustalone zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 2 przywołanego rozporządzenia – 180 zł (wprawdzie samo zażalenie zostało oddalone, ale w ramach rozliczenia kosztów procesu należy uwzględnić ostateczny wynik postępowania w sprawie), tj. łącznie 947 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.