

Sygn. akt IC 963/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2017r.

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Monika Świerad**

**Protokolant: staż. Karolina Łukasik**

**po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2017r. w Nowym Sączu na rozprawie sprawy**

w sprawie z powództwa E. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwa o uchylenie uchwał numer (...), (...), (...), (...), (...) i (...) z dnia 06 czerwca 2015r.,

II. umarza postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwał 1/2014, 2/2014, 3/2014 z dnia 12 lipca 2014r. oraz uchwał 7/2015 i 8/2015 z dnia 06 czerwca 2015r.,

III. odstępuje od obciążania powódki E. P. kosztami zastępstwa procesowego pozwanej.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 963/15

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 16.01.2017 r.**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. powódka dochodziła uchylenia uchwał od (...)do (...) podjętych na zebraniu z dnia 6.06.2015 roku (k.1).

Motywuując swoje żądanie powódka podniosła, że pozwana Wspólnota zarządza jednoosobowo P. G. (1). Według jej wiedzy głosownie zostało przeprowadzone z naruszeniem prawa, gdyż nie głosowano według wielkości udziałów właścicieli we Wspólnocie. W trakcie zebrania zgłaszała swoje uwagi w tym przedmiocie, lecz nie zostały uwzględnione. W tytule zawiadomienia o zebraniu podano, że bez względu na frekwencję podjęte uchwały będą ważne, co jest niezgodne z ustawą o własności lokali. Ponadto rozliczenia lokalu, które otrzymuje nie odnoszą się do jej udziału w nieruchomości, co również nie jest zgodne z prawem. Według powódki rodzi to podejrzenia, że rozliczenia finansowe Wspólnoty są prowadzone nieprawidłowo.

Pozwana Wspólnota reprezentowana jednoosobowo przez członka Zarządu P. G. (1) wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania (k.50).

P. G. (1) podniósł, że Zebranie Członków Wspólnoty Mieszkaniowej odbyło się w dniu 6 czerwca 2015 r. przy uczestnictwie 15 właścicieli mieszkań osobiście oraz za sprawą upoważnień i posiadało kworum 59,00% licząc według wielkości posiadanych udziałów. Z protokołu usunięto głos oddany na uchwałę nr (...)przez Z. O. (1), który w dn. 6 czerwca nie posiadał już prawa własności do lokalu nr (...), oraz nie posiadał upoważnienia obecnego właściciela do reprezentacji na zebraniu. Podczas zebrania uchwalono sześć uchwał, z czego cztery uzyskały maksymalną ilość

głosów „za”. W trakcie zebrania podjęto uchwały w innej kolejności niż wynikało z zawiadomienia o zebraniu, łącząc niektóre zagadnienia. Uchwalono sześć uchwał o nr od (...). Protokół zebrania nie zawierał uchwał o nr(...) i nr (...). Uchwały nr (...) podjęte zostały jednogłośnie. Przyjmując zatem że w zebraniu uczestniczyło 15 właścicieli lokali o łącznej sumie 59,00 % udziałów (liczonej według udziałów przypadających na poszczególne lokale), zatem uchwały te przyjęte zostały zgodnie z regulaminem prawomocnie uzyskując 100% głosów „za” oddanych przez uczestników zebrania. W tym przypadku sposób przeprowadzenia głosowania był bez znaczenia. Uczestnictwo powódki w zebraniu zostało odnotowane protokółarnie, zatem również i powódka w przypadku tych uchwał oddała głos „za” ich przyjęciem. Uchwały nr (...) i nr (...) zostały przyjęte większością sześć do ośmiu głosów, co w przeliczeniu na procentowy udział poszczególnych uczestniczących w zebraniu właścicieli wyniosło 61,85 % „za” do 38,15% głosów „wstrzymujących się”. Powódka nie była przeciwna podjęciu przedmiotowych uchwał, a jedynie wstrzymała się od głosu, nie korzystając z prawa sprzeciwu. Sposób przeprowadzenia głosowania z uwagi na większość przyjmującą zgłoszone uchwały była drugorzędna. Niemniej jednak Zarząd Wspólnoty w protokole końcowym zamieścił przeliczenie co do procentowego udziału poszczególnych właścicieli z uwagi na zapisy regulaminowe. Dotychczasowy sposób głosowania, przeprowadzany we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), tzn. 1 do 1, umożliwił właścicielom mieszkań o mniejszej powierzchni do dysponowania i decydowania o częściach wspólnych na zasadzie równych praw i był gestem dobrej woli właścicieli posiadających największe lokale w przedmiotowym budynku. Ze względu na charakter decyzji podejmowanych w trakcie zebrania dotyczących tzw. części wspólnych (dachów, klatek schodowych, czy terenu ogrodzonego wokół budynku, ogrodzenie itd.), mieszkańcy posiadający większy procentowy udział w nieruchomości wspólnej, uwzględnili iż korzystanie z tych części odbywa się na prawach równych, pomimo zróżnicowanych opłat wnoszonych na potrzeby wspólnoty, a wyliczonych od wielkości użytkowanego lokalu. Każdorazowo na początku zebrania uczestniczący właściciele informowani byli o sposobie przeprowadzania głosowania i nie odnotowywano głosów sprzeciwu. Uwzględniając fakt, iż powódka w przedmiotowej nieruchomości posiada jeden z najmniejszych lokali o powierzchni 32,95 m<sup>( 2)</sup>, a więc 3,08% udziałów zatem sposób przeprowadzania głosowania umożliwił również i jej większą decyzyjność dotyczącą tzw. części wspólnych.

W piśmie z dnia 10.02.2016 roku (k.54) członek Zarządu pozwanej Wspólnoty P. G. (1) działający jednoosobowo uznał zarzut powódki o prowadzeniu rozliczenia Wspólnoty w sposób sprzeczny z prawem za bezpodstawny. Powódka od momentu rezygnacji z funkcji księgowej od 2004 roku nie uczestniczy w zebraniach członków Wspólnoty poza zebraniem w 2015 i 2009 roku. Od tego czasu nie angażowała się w sprawy Wspólnoty i nie domagała się dostępu do dokumentów. Wszystkie sprawozdania za ubiegłe lata uzyskały zatwierdzenie Komisji Rewizyjnej, a Zarząd uzyskał absolutorium. Powódka swoją inicjatywą sądową wprowadza atmosferę konfliktu.

Pismem z dnia 15.03.2016 roku (k. 85-88) powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika sprecyzowała żądanie pozwu domagając się uchylecia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. tj. Uchwały nr (...) z dnia 6.06.2015 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowo-merytorycznego za rok 2014, Uchwały nr (...) z dnia 6.06.2015 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy na rok 2016, Uchwały nr (...) z dnia 6.06.2015 r. w sprawie podwyższenia wynagrodzenia dla przewodniczącego zarządu P. G. (1), Uchwały nr (...) w sprawie wysokości stawki na cele administracyjne i fundusz remontowy, Uchwały nr (...) z dnia 6.06.2015 r., w sprawie rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, Uchwały nr (...) z dnia 6.06.2015 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej oraz udzielenia absolutorium Zarządowi, Uchwały nr (...) r. z dnia 12 lipca 2014 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r., Uchwały nr 2/2014 r. z dnia 12 lipca 2014 r. w sprawie podniesienia kwoty czynszu o 0,20 zł za 1 metr kwadratowy, Uchwały nr (...) r. z dnia 12 lipca 2014 r. w sprawie ustanowienia jednorazowej składki w kwocie 150zł na poczet wykonanych inwestycji w 2014 r.

Pełn. powódki podał, że domaga się ona uchylecia tych uchwał, które podczas zebrania z dnia 6.06.2015 roku zostały podjęte. Ponadto powódka rozszerza żądanie pozwu domagając się uchylecia uchwał z 2014 r. o numerach (...), (...) oraz (...) z powodu podjęcia ich z rażącym naruszeniem prawa. Zdaniem powódki zebranie z dnia 6.06.2015 r. miało faktycznie całkiem inny przebieg, niż wynika to z załączonego protokołu. Dyskusja była chaotyczna, a protokół odręczny na papierze gładkim ( nie kratkowanym ) sporządzał członek Wspólnoty p. J.. Jednakże z niewiadomych przyczyn nie widniał na liście obecności z dnia 6.06.2015 r. oraz nie widniał na zestawieniu osób głosujących na

zebraniu. Powódka zarzuciła, że głosowanie nad uchwałami było prowadzone nieprawidłowo, albowiem głosowanie powinno odbyć się zgodnie z udziałami, a nie 1 głos przypadający na jedną osobę. Formalnie głosowania nie było, albowiem nikt faktycznie nie liczył głosów, wszyscy się przekrzykiwali, a przedłożone przez P. G. (1) dokumenty zostały przygotowane przed ich złożeniem do Sądu. Ponadto powódka zarzuciła, że na liście obecności wpisane zostały przez P. G. (1) osoby, które nie potwierdziły swojej obecności na zebraniu. Ponadto zestawienie załączone do protokołu, a mające stanowić wykaz osób głosujących oraz sposób głosowania nie odzwierciedla faktycznego głosowania, a ponadto nie wynika z tego zestawienia kto głosował za poszczególnymi uchwałami i w jak sposób. Porządek obrad wynikający z treści protokołu i podjęte uchwały są całkowicie sprzeczne z porządkiem obrad i projektowanymi uchwałami zawartymi w zawiadomieniu o zebraniu z dnia 24.05.2015 r. Powódka zarzuciła, że była przeciw wszystkim uchwałom a nie zostało to uwidocznione w protokole. Nie było żadnego sprawozdania Komisji Rewizyjnej ani w 2014 r., ani w 2015 r. Komisja Rewizyjna we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. nie działa. Adnotacja o sprawozdaniu oraz uchwała nr (...) są fikcją. Głosowania nad uchwałą (...) faktycznie nie było. Zarząd Wspólnoty w osobie P. G. (1) nie udostępnił żadnego sprawozdania finansowego od 2012 r do 2015 r. Nigdy też nie udostępnił dokumentów rachunkowych członkom Wspólnoty, dla zweryfikowania wydatków. Uchwała nr (...) została podjęta bezpodstawnie, albowiem faktycznie sprawozdanie finansowe nie było przedstawione. Uchwała nr (...) zatytułowana „ w sprawie zatwierdzenia planu pracy na 2016 r.” w swojej treści ustala jedynie planowany remont rynien, co trudno nazwać planem pracy na cały rok. Ponadto ani uchwała, ani protokół nie zawierają żadnej wzmianki o zakresie prac oraz ich przewidywanym koszcie. Powódka nie głosowała nad taką uchwałą. Uchwała nr(...) nie odzwierciedla dyskusji na zebraniu oraz ustaleń tam poczynionych. Dyskusja dotyczyła tzw. nagrody dla przewodniczącego zarządu P. G. (1) w kwocie 2000 zł za cały rok i na tą nagrodę mieli się złożyć członkowie Wspólnoty nieformalnie. Uchwała nr(...) r. w swej treści nie ustalała niczego. Ponadto powódka twierdziła, że w ogóle takiej uchwały nie uchwalano na zebraniu w dniu 6.06.2015 r.

Pismem z dnia 19.04.2016 roku (k. 123-128) pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych. Pozwana uznała twierdzenia zawarte w pozwie, dotyczące nieprawidłowości formalnych przy podejmowaniu uchwał za bezzasadne, podobnie jak twierdzenia dotyczące sfabrykowania dokumentów (protokołów) na potrzeby niniejszego postępowania. Pozwana za nieprawdziwe uznała twierdzenia powódki o braku wiedzy co do niepodjęcia uchwał (...) na zebraniu w dniu 6.06.2015 roku. Powódka była obecna na zebraniu ogółu właścicieli i brała w nim czynny udział, a zatem miała a przynajmniej powinna mieć wiedzę co do tego, jakie uchwały zostały na nim podjęte. Pozwana podała, że w zebraniu ogółu właścicieli w dniu 6 czerwca 2015 r., udział wzięło 16 z 24 członków Wspólnoty. Suma udziałów należących do obecnych właścicieli wynosiła łącznie 63,6% ze wszystkich udziałów członków Wspólnoty. W odpowiedzi na pozew pozwana omyłkowo podała, że w zebraniu wzięło udział 15 osób, odpowiadających 59 % wszystkich udziałów. Nie uwzględniono bowiem obecności R. J. (1), który brał udział w zebraniu oraz sporządzał z niego protokół. R. J. (1) zapomniał wpisać się na listę obecności, jednak podpisał się pod sporządzonym przez siebie protokołem. Fakt, iż R. J. uczestniczył w zebraniu, został potwierdzony przez samą powódkę. R. J. (1) głosował za przyjęciem wszystkich uchwał. Pozwana zaprzeczyła, iż powódka głosowała przeciwko uchwałom nr(...). Powódka wstrzymała się od głosu jedynie w przypadku uchwały nr(...). W pozostałych przypadkach powódka głosowała za przyjęciem uchwał. Pozwana przyznała, iż głosowanie odbywało się zgodnie z zasadą jeden lokal - jeden głos. Taki rodzaj głosowania został przyjęty przez Wspólnotę uchwałą z 2004 r. Sposób liczenia głosów był nieprawidłowy, nie wpływał jednak na ważność podejmowanych uchwał. Uchwały bowiem podjęte przez zebranie ogółu właścicieli zostały podjęte większością: uchwały nr(...) większością 64,42% właścicieli lokali obecnych na zebraniu, uchwały nr (...) większością 100% właścicieli lokali obecnych na głosowaniu. Wobec takiego układu głosów wszystkie uchwały zostałyby podjęte niezależnie od sposobu przeprowadzenia głosowania (udziały/lokale). Uchybienie formalne, jakim było głosowanie lokalami, nie miało zatem żadnego wpływu na treść podjętych uchwał i nie może stanowić wyłącznej podstawy do ich uchylenia. Zdaniem pozwanej protokół z zebrania ogółu właścicieli z dnia 6 czerwca 2015 r. został sporządzony prawidłowo. Pozwana przyznała, że w trakcie zebrania protokół sporządzany był na gładkim papierze. Protokół - spisywany ręcznie - zawierał przekreślenia i wyglądał nieestetycznie. Został zatem przepisany „na czysto”. Protokół został przepisany przez jego autora R. J. oraz podpisany przez protokolującego i przewodniczącego zebrania ogółu właścicieli; spełnia

zatem wszystkie wymagania formalne. Wbrew twierdzeniom powódki, przedmiotowy protokół odpowiada prawdzie i odzwierciedla faktyczny przebieg zebrania ogółu właścicieli. Powódka zażądała okazania dokumentów finansowych na zebraniu ogółu właścicieli, żądanie to spotkało się z odmową Wspólnoty, gdyż zebranie odbywało się w wynajętym lokalu, zaś dostarczenie do niego całości dokumentacji a następnie kontrola jej przeglądania, powodowałaby zbyt duże utrudnienia. Powódka jednak w 2015 r. przeglądała wszelkie dokumenty Wspólnoty dwukrotnie, zarówno przed jak i po zebraniu ogółu właścicieli. W liście obecności oprócz właścicieli, którzy stawili się osobiście, odnotowano również osoby, które były zastępowane przez pełnomocników. Zdaniem pozwanej na ważność uchwał nie miał wpływu fakt, iż Zarząd Wspólnoty nie był prawidłowo obsadzony. Wszyscy członkowie otrzymali zaproszenie na zebranie i nikt nie kwestionował prawidłowości i legalności jego zwołania. Uchwały zostały podjęte przez właścicieli lokali, a więc w sposób od zarządu niezależny. Pozostałe zarzuty, które odnoszą się do treści merytorycznej uchwał, pozwana uznaje za bezzasadne. Wbrew twierdzeniom powódki balkony nigdy nie były i nie są doliczane do powierzchni lokali. Nawet w przypadku doliczania powierzchni balkonu do powierzchni lokalu powódki, byłaby to praktyka prawidłowa. Balkony w budynku Wspólnoty, w tym również balkon powódki, służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Pozwana zaznaczyła, że powódka nie wskazała nawet, w jaki sposób zaskarżone uchwały mogą naruszać interes wspólnoty lub któregoś z jej członków. Powódka nie wykazała również, aby uchwały te były sprzeczne z prawem. Okoliczności te wykluczają możliwość badania treści uchwał pod kątem merytorycznym.

Pismem z dnia 11.05.2016 r. (k. 140) na wezwanie Przewodniczącego Zarząd pozwanej Wspólnoty w prawidłowym dwuosobowym składzie powołany dopiero na zabranie Wspólnoty w dniu 5.03.2016 roku zatwierdził czynności członka Zarządu P. G. (1) podejmowane jednoosobowo w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 27.09.2016 roku (k. 176-178) powódka podtrzymała swoje stanowisko. Podała, że sposób rozliczenia remontu balkonu nie jest jednoznaczny i decyduje o tym zakres wykonanych prac. Ponieważ nie otrzymała przez kilka ostatnich lat prawidłowych rozliczeń swojego lokalu, nie zgodziła się z tym, że remont balkonów został prawidłowo rozliczony. Powódka kwestionowała rozliczenie dotyczące jej lokalu i remontu balkonu wykonanego przez Wspólnotę inne, niż według udziału. Powódka podtrzymała pozew w części zaskarżenia uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty w 2015 r. Powódka podniosła, że podejmowanie uchwał we Wspólnocie od 2004 roku według zasady : „jeden lokal = jeden głos” było nieważne. Powódka zarzuciła, że zebranie sprawozdawcze za rok 2014 zostało zwołane dopiero w czerwcu 2015 r., kiedy to takie zebranie winno być zwołane najpóźniej do końca pierwszego kwartału 2015 r. (art. 30 ust. 1 pkt. 3 uwl), a ponadto brak było prawidłowego pisemnego zawiadomienia każdego z właścicieli osobno na siedem dni naprzód ( art. 32 uwl). Nie przygotowano projektów uchwał do głosowania wg udziałów w sprawach objętych porządkiem obrad. Do ważności uchwały wymagana jest sama uchwała z kolejnym numerem i treścią oraz podpisami osób uprawnionych do głosowania. Uchwała jest ważna, gdy głosuje za jej podjęciem ponad 50 % właścicieli liczonych według udziałów. Dla przejrzystości głosowania każdy projekt uchwały powinien być przygotowany oddzielnie z listą głosujących, gdyż za jedną uchwałą właściciel może głosować „za”, a za kolejną „przeciw”. Połączenie wszystkich uchwał podjętych na zebraniu w 2015 r. w protokole, spowodowało bałagan i niemożność określenia ważności każdej uchwały z osobna i stwierdzenia jak każdy właściciel głosował nad poszczególnymi uchwałami. W sprawach podjęcia uchwał głosują tylko osoby uprawnione. Lista obecności na zebraniu, to nie jest to samo, co lista osób uprawnionych do głosowania. Powódka podniosła, że Zarząd pozwanej Wspólnoty nie przedstawił do akt sprawy potwierdzonych dokumentów określających właścicieli i współwłaścicieli lokali w budynku Wspólnoty, ani ich udziałów we współwłasności. Załączono jedynie niepodpisaną przez nikogo kserokopię „wykazu lokatorów” sporządzonego jedynie dla potrzeb niniejszego procesu. Zarząd Wspólnoty nie przygotował też na zebranie w dniu 6 czerwca 2015 r. listy osób uprawnionych do głosowania, pomimo że obowiązek taki wynika z uwl. Dokumentem właściwym jest wypis z księgi wieczystej z wykazem właścicieli, czyli osób uprawnionych do głosowania. Zarząd pozwanej Wspólnoty nie przedstawił też samych uchwał o numerach (...), (...), (...) itd., a jedynie protokół z zebrania zapisany już po zebraniu. Brak jest również wypisu z aktu notarialnego określającego sposób zarządu nieruchomością wspólną, czy też uchwały o powołaniu Zarządu, nic wiadomo więc nadal, czy w roku 2015 P. G. (1) był uprawniony do reprezentowania Wspólnoty. Powódka kwestionuje również pełnomocnictwa załączone do protokołu z zebrania w dniu 6 czerwca 2015 r. Ponieważ ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali, dlatego w tym przedmiocie

mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego tj. art. 98 kc. Pełnomocnictwo ogóle obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Ponieważ uchwały podejmowane na rocznym zebraniu sprawozdawczym ogółu właścicieli z reguły dotyczą czynności przekraczających zwykły zarząd (czynności te wymienione są w art. 22 pkt. 3 uwl), więc wymagają pełnomocnictwa rodzajowego. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym, a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. W związku z powyższym załączone do sprawy pełnomocnictwa nie spełniają kryterium pełnomocnictwa rodzajowego.

Na rozprawie w dniu 23.11.2016 k. 181 pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu przez powódkę w zakresie uchwał (...) i (...) z dnia 12.07.2014 r. za przyznaniem kosztów.

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

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. obejmuje 24 członków Wspólnoty, właścicieli mieszkań. Powódka E. P. jest właścicielką mieszkania nr (...).

(dowód: odpis KW k. 3, tabela wyników k 184 )

Od 2009 roku do 6.03.2016 roku Wspólnotą zarządzał, wbrew regulacjom przyjętym w drodze uchwał, P. G. (1) jednoosobowo. Na zebraniu w dniu 24.03.2007 roku uchwałą nr 3 ustanowiono dwuosobowy skład Zarządu, tj. przewodniczącego i jednego członka zarządu z kadencją na 3 lata. Do Zarządu wybrano P. G. (1) na przewodniczącego i M. S. na członka Zarządu. Na zebraniu w dniu 23.05.2009 roku z funkcji członka Zarządu zrezygnowała M. S.. Zaprotokółowano, że Zarząd Wspólnoty pozostaje jednoosobowy w osobie prezesa P. G. (1).

P. G. (1) jako członek Zarządu zwołał zebranie sprawozdawcze właścicieli lokali za 2014 rok pismem z dnia 24.05.2015 roku na dzień 23.05.2015 roku. W porządku zebrania zaproponowano uchwalenie 8 uchwał: (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok, (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania merytorycznego za 2014 rok, (...) w sprawie przyjęcia planu pracy na 2015 rok, (...) w sprawie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, (...) w sprawie wysokości stawki na fundusz remontowy, (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, (...) w sprawie wyrażenia zgody na podejmowanie przez Zarząd decyzji w sprawach realizacji robot budowlanych i wydawania zaleceń na usuwanie awarii, (...) w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu.

(dowód: pismo dnia 24.05.2015 roku k. 2, protokół zebrania z dnia 23.05.2009 k. 69-70 protokół zebrania z dnia 24.03.2007 roku k. 71-75)

W dniu 6 czerwca 2015 r. o godz. 14:00 odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Na 24 współwłaścicieli nieruchomości (S. B., B. M., P. G. (1), S. A., M. J., J. S. (1), J. Ś., T. W. (1), O. A., J. S. (2), B. B. (1), E. i J. K., B. i D. Ł., S. K., T. W. (2), J. B., E. P., K. K. (1), J. Z., O. i A. Z. (1), E. M., J. T., W. W., M. W.) w zebraniu wzięło udział 14 właścicieli mieszkań co stanowi 57,5 % udziałów, licząc według wielkości posiadanych udziałów.

W zebraniu uczestniczyli osobiście B. M., P. G. (1), S. A., J. Ś., T. W. (1), E. i J. K., T. W. (2), E. P., J. Z., E. M..

B. B. (1) upoważniła do wzięcia udziału w zebraniu i głosowania T. W. (2). K. K. (1) upoważnił do wzięcia udziału w zebraniu i głosowania K. K. (2). O. A. upoważnił do wzięcia udziału w zebraniu i głosowania P. G. (1). J. i M. S. upoważnili do wzięcia udziału w zebraniu i głosowania K. K. (2).

W zebraniu nie uczestniczyli J. M., upoważnienie pochodziło od M. M. nie będącej członkiem Wspólnoty oraz K. S., brak podpis na liście obecność.

W zebraniu brał też udział Z. O. (1), który na moment odbywania zebrania nie był już właścicielem lokalu we Wspólnocie oraz R. J., który nie wpisał się na listę obecności, protokołował jednak zebranie i był za przyjęciem wszystkich głosowanych uchwał.

Na przewodniczącego zebrania wybrano P. G. (1), który przedstawił porządek zebrania i sprawozdanie finansowo - merytoryczne za 2014 r. P. M. odczytała sprawozdanie Komisji Rewizyjnej sporządzone przez B. B.. B. Bodzony podczas zebrania była w kontakcie telefonicznym z P. G.. Była możliwość zadawania jej pytań.

(dowód: kserokopia odręcznego protokołu zebrania z dnia 6.06.2015 roku k. 61 i k. 64, kserokopia listy obecności k. 63, wykaz lokatorów biorących udział w głosowaniu k. 65, tabela wyników z listą obecności i pełnomocnictwami k. 131-137, tabela wyników k. częściowo zeznania powódki k. 181 o:6:56, częściowo za pozwaną zeznania P. G. (1) k. 181-182 o:29:51, częściowo za pozwaną zeznania E. K. (1) k. 182 o:49:51, częściowo zeznania świadka A. O. k. 168 o:16:24, częściowo zeznania świadka R. J. (1) k. 168 o:30:14, częściowo zeznania świadka B. B. (1) k. 168-169 o:48:45, częściowo zeznania świadka E. M. k. 169 o:56:30 )

Pod głosownie poddano 6 uchwał:

UCHWAŁĘ (...) dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowo - merytorycznego za 2014 r.

UCHWAŁĘ (...) dot. przyjęcia planu pracy na 2016 r. Uchwałą zatwierdzono plan pracy na 2016 rok i wyrażono zgodę na naprawę i częściową wymianę orynowania budynku mieszkaniowego nr (...).

UCHWAŁĘ (...) dot. wynagrodzenia Przewodniczącego Zarządu P. P. G. (1). Uchwałą podwyższono wynagrodzenie Przewodniczącemu P. G. (1) o 50 zł netto miesięcznie od stycznia 2015 roku płatne w formie jednorazowej na koniec roku.

UCHWAŁĘ (...)dot. wysokości stawki na cele administracyjne i fundusz remontowy. Uchwałą podwyższono stawki na cele administracyjne od 1 lipca 2015 r. o 0,20 zł/m<sup>2</sup> co tworzy łączną kwotę 1,80 zł/m<sup>2</sup>. Potwierdzono opłatę na fundusz remontowy w niezmiennej wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup>.

UCHWAŁĘ (...) dot. rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku Wspólnoty. Uchwałą przyjęło system zaliczkowy rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków z budynku nr (...) - ul. (...). Zaliczki naliczane miały być przez Przewodniczącego Zarządu P. P. G. (1) na podstawie odczytów liczników raz na kwartał.

UCHWAŁĘ nr(...) dot. przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej oraz udzielenie absolutorium Zarządowi. Uchwałą przyjęto sprawozdanie Komisji Rewizyjnej, zatwierdzono wykonanie zawartych w niej postanowień oraz udzielono absolutorium Zarządowi.

Podczas głosowania zastosowano zasadę 1 głos na 1 właściciela lokalu i w taki sposób sporządzono protokół. Zaprotokołowano, że:

Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki większością głosów, 7 osób wstrzymało się od głosów. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie. Uchwałę(...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie. Uchwałę (...)podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie większości głosów, 6 osób wstrzymało się od głosów. Wg treści uchwał weszły one w życie z dniem podjęcia

(dowód: uchwały 1-6/2015 k. 55-60, kserokopia odręcznego protokołu zebrania z dnia 6.06.2015 roku k. 61-62, częściowo zeznania powódki k. 181 o:6:56, częściowo za pozwaną zeznania P. G. (1) k.181-182 o:29:51, częściowo

zeznania świadka A. O. k. 168 0:16:24, częściowo zeznania świadka R. J. (1) k. 168 0:30:14, częściowo zeznania świadka E. M. k. 169 0:56:30)

Wg przeliczenia oddanych głosów według wielkości udziałów właścicieli lokali dokonanej na potrzeby tej sprawy uchwały podjęto:

Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki większością głosów 34,99 %, 22,51% wstrzymało się od głosów. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie 57,5% udziałów właścicieli. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie 57,5% udziałów właścicieli. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie 57,5% udziałów właścicieli. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki jednogłośnie 57,5% udziałów właścicieli. Uchwałę (...) podjęto w głosowaniu jawnym przez podniesienie większością głosów 34,99 %, 22,51% wstrzymało się od głosów. Bez uwzględnienia głosu J. M. i K. S..

(dowód: uchwały 1-6/2015 k. 55-60, kserokopia odręcznego protokołu zebrania z dnia 6.06.2015 roku k. 61-62, tabela wyników z listą obecności i pełnomocnictwami k. 131-137, tabela wyników k. ,częściowo zeznania powódki k. 181 0:6:56, częściowo za pozwaną zeznania P. G. (1) k.181-182 0:29:51, częściowo zeznania świadka A. O. k. 168 0:16:24, częściowo zeznania świadka R. J. (1) k. 168 0:30:14, częściowo zeznania świadka E. M. k. 169 0:56:30)

Komisja Rewizyjną we Wspólnocie kieruje B. B.. Działa ona z udziałem B. B.. Poza powódką inni członkowie Wspólnoty nie kwestionowali działań Komisji Rewizyjnej. Powódce mimo próśb nie udostępniano dokumentów finansowych Wspólnoty. Od 2016 roku Wspólnota zatrudnia księgową, wcześniej rozliczeń dokonywał P. G. (1). Powódka jest skłócona z członkami Wspólnoty.

(dowód: częściowo zeznania powódki k. 181 0:6:56, częściowo za pozwaną zeznania P. G. (1) k. 181-182 0:29:51, częściowo zeznania świadka A. O. k. 168 0:16:24, częściowo zeznania świadka R. J. (1) k. 168 0:30:14, częściowo zeznania świadka B. B. (1) k. 168-169 0:48:45, częściowo zeznania świadka E. M. k. 169 0:56:30)

Na zebraniu w dniu 5.03.2016 roku uchwałę (...) do Zarządu pozwanej Wspólnoty jako członka Zarządu wybrano E. K. (2), A. Z. (2) oraz na Przewodniczącego P. G. (1).

(dowód: protokół zebrania z dnia 5.03.2016 z uchwałami k. 103-111)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez P. G. (1) oraz na podstawie zestawień rozkładów głosów sporządzonych na potrzeby tej sprawy przez pozwaną.

Dokumenty te w szczególności listę członków Wspólnoty, protokoły zebrań oraz naliczania głosów pod uchwałami zakwestionowała powódka. Istotnie przede wszystkim w treści protokołów zabrania pisanych odręcznie i na komputerze jak też zestawieniu rozkładu głosów istniały rozbieżności. Wynikało to przede wszystkim z przyjęcia trybu głosowania 1 głos na jednego członka Wspólnoty, nieprawidłowego odnoszenia większości głosów do kworum zebrania oraz nieuwzględnienia w wykazie osób biorących udział w zebraniu z dnia 6.06.2015 roku protokółującego zebranie członka Wspólnoty P. J. oraz byłego członka Wspólnoty Z. O.. W trakcie postępowania zostało to jednak ustalone, a listy obecności na zebraniu podobnie jak wyniki głosowań poprawione z ujęciem głosów członka Wspólnoty P. J. i pominięciu głosów Z. O. do uchwały nr 1/2015. Pozwana przedstawiała też ostatecznie tabele rozkładu głosów na zebraniu z dnia 6.06.2015 roku z rozróżnieniem głosów pozytywnych, negatywnych i wstrzymujących się oraz z przeliczeniem na wielkość udziałów właścicieli w częściach wspólnych. Zestawienia te budziły wątpliwości Sądu, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Zeznania powódki Sąd oceniał jako częściowo wiarygodne. Zeznania powódki były nacechowane osobistą niechęcią do obecnego Zarządu, a zatem były jednostronne i nieobiektywne. Sąd podzielił zeznania powódki tylko w tej części, w której korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. Powódka twierdziła, że była przeciwna wszystkim uchwałom, zgodziła się natomiast na orynowanie i uchwałę nr 3. Jej zeznania pozostają zatem sprzeczne z

prezentowanym stanowiskiem procesowym. Zdaniem Sądu powódka nieprawdziwie przedstawiła jakie posiadała stanowisko dotyczące konkretnych uchwał.

Za stronę pozwaną zeznania składali członkowie zarządu P. G. (1) i E. K. (2). Zeznania P. G. (1) i E. K. (2) Sąd podzielił tylko częściowo. P. G. (1) niewiarygodnie podawał, że nigdy nie działał samodzielnie jako Zarząd pozwanej Wspólnoty, co innego wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, czy też odpowiedzi na pozew podpisanej tylko przez niego. Uzupełnienie Zarządu do składu 3-osobowego nastąpiło dopiero w 2016 roku. Członkowie Zarządu przedstawili też sposób głosowania na zebraniu w dniu 6.6.2015 roku, którego nie można było obiektywnie potwierdzić.

Zeznania świadków A. O., R. J. (1), B. B. (1), E. M. członków pozwanej Wspólnoty Sąd ocenił jako częściowo wiarygodne. Zeznania świadków korespondowały ze sobą. Świadek A. O. nie brał osobiście udziału w zebraniu w dniu 6.06.2015 roku, udzielił pełnomocnictwa, przedstawił jednak sposób funkcjonowania komisji rewizyjnej, zagadnienia poruszane na zebraniu, których był współautorem. Świadkowie przedstawili też sposób głosowania na zebraniu w dniu 6.6.2015 roku, którego nie można było obiektywnie potwierdzić.

Sąd ostatecznie pominął dowód z opinii biegłego księgowego, gdyż powódka go cofnęła k.181. Pominęto też cofnięty przez pozwaną Wspólnotę dowód z zeznań świadka T. W. (2) k.167.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do przedłożenia protokołu zebrania z 2013 roku z załącznikami k 167/2, gdyż dokumenty te nie miały znaczenia dla tej sprawy oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządzania nieruchomościami na okoliczność czy zarząd był prowadzony zgodnie z przepisami prawa oraz o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia całej dokumentacji finansowej za 2014r. celem udostępnienia jej biegłemu przy wydawaniu opinii k. 186/2 jako spóźnionych, nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto okoliczność czy zarządca prowadzi zarząd zgodnie z przepisami prawa należy do kognicji sądu, a nie biegłego.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlega oddaleniu.

Powódka ostatecznie zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że domagała się uchylenia następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.: nr (...), (...), (...), (...) oraz (...) z dnia 6 czerwca 2015 r. Powódka podniosła, iż uchwały te zostały podjęte z rażącym naruszeniem prawa, zaś procedura głosowania i podjęcia uchwał obarczona była błędami formalnymi, które winny skutkować ich uchyleniem. Jedynym roszczeniem dochodzonym przez powódkę w rozpoznawanej sprawie było zatem uchylenie w/w uchwał pozwanej Wspólnoty. Podstawę powództwa stanowi zatem przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t.j. ze zm. – dalej jako uwl). Zgodnie z jego brzmieniem „właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów”.

W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 uwl użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 roku, sygn. akt V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124), chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie jest tożsame z powództwem o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub ustalenie nieistnienia uchwały. Są to różne żądania oparte na innych okolicznościach. Tymczasem powódka zachowując 6 tygodniowy termin z art. 25 ust. 1a uwl wniosła o uchylenie w/w uchwał, jako podstawę powództwa wskazując okoliczności dające podstawy do ustalenia ich nieistnienia. Tymczasem jeżeli Sąd stwierdzi nieistnienie uchwały lub jej nieważność z mocy prawa nie może jej uchylić, a będąc związany



żądaniem pozwu o uchylene uchwał, zobligowany jest powództwo oddalić. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

W opracowaniach poświęconych problematyce uchwał bezwzględnie nieważnych pojawia się kwestia tzw. uchwał (czynności prawnych) nieistniejących (*negotium non existens*), które często są ze sobą mylone, za sprawą istniejących podobieństw. Otóż zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności), bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną, a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałę towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu.

Przed wszystkim strony zgodnie przyznały, że głosowanie w/w uchwał na zebraniu w dniu 6.06.2015 roku przeprowadzono wg zasady jeden właściciel jeden głos, a nie podejmowano wcześniej uchwały o zastosowaniu takiego sposobu, wynikało to z uzgodnień z 2004 roku. Tymczasem niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel - jeden głos” Głosowanie wg reguły „jeden właściciel-jeden głos” stanowi wyjątek od zasady głosowania udziałami i nie może ono zostać przyjęte we wspólnocie jako zasada przeprowadzania wszystkich głosowań (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.07.2009 r. II CSK 83/09).

Jeżeli zatem głosowanie na zebraniu pozwanej Wspólnoty odbywało się wg zasady jeden właściciel jeden głos bez podjęcia specjalnej uchwały o zastosowaniu tej metody liczenia głosów, a uzyskany wynik głosowania nie oddawał większości głosów wg protokołu pisemnego liczonej według wielkości udziałów właścicieli lokali to podjęte w ten sposób uchwały należy ocenić jako nieistniejące. Zestawienia głosowania liczone według wielkości udziałów właścicieli lokali zostały przedstawione na potrzeby tego postępowania i zostały zakwestionowane przez powódkę. Zestawienia te budziły wątpliwości Sądu bowiem przedłożono je w trzech różnych wersjach, które różniły się co od składu osobowego osób biorących udział w zebraniu oraz obliczeniach procentowych podjętych uchwał. Wg pierwszego zestawienia przyjęto wszystkie uchwały, uwzględniając nieprawidłowo większość ale odnosząc ją do osób biorących udział w zebraniu, wbrew treści art. 25 uwl. Późniejsze zestawienia modyfikowano, zmieniając też składy osobowe. Zdaniem Sądu na chwilę obecną niemożliwym jest rzeczywiste odtworzenie głosowania z dnia 6.06.2015 roku, przeliczenia głosowania wg wielkości udziałów właścicieli lokali, a zatem uchwały należało uznać za nieistniejące.

Skoro uchwały od 1 do (...) z dnia 6.06.2015 roku nie istnieją, nie można ich uchylić zgodnie z żądaniem powódki.

Na marginesie należy wskazać, że nawet jeśli przyjąć za prawdziwe ostatnie zestawienie głosowania z przeliczeniem wg wielkości udziałów właścicieli lokali to na zebraniu brało udział i głosowało mniej niż 50 % wielkości udziałów właścicieli lokali. B. B. (1), K. K. (1), O. A., J. i M. S. upoważnili do wzięcia udziału w zebraniu i głosowania inne osoby. W zebraniu nie uczestniczyli też wbrew zestawieniu J. M., upoważnienie pochodziło od M. M. nie będącej członkiem Wspólnoty oraz K. S., brak podpisu na liście obecność. Osoby udzielające upoważnienia, nie udzieliły pełnomocnictwa rodzajowego. Ustawa o własności lokali nie normuje odrębnie kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez właścicieli lokali. W tej sytuacji, stosownie do art. 1 ust. 2 u.w.l., sięgnąć należy do uregulowań kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 98 k.c., do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj (tzw. pełnomocnictwo rodzajowe), o ile ustawa nie wymaga do danej czynności pełnomocnictwa szczególnego. Uchwały zaskarżone przez powódkę obejmowały czynności wymienione w przepisie art. 22 ust. 3 u.w.l., stanowiące czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Dotyczyły to m. in. Uchwały nr (...) dot. przyjęcia planu pracy na 2016- art. 22 ust. 3 pkt 2 uwl, uchwały nr (...)dot. wynagrodzenia Przewodniczącego Zarządu art. 22 ust. 3 pkt 1 uwl, uchwały nr (...) dot. wysokości stawki na cele administracyjne i fundusz remontowy i uchwały nr (...) dot. rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku Wspólnoty- art. 22 ust 3 pkt 10 uwl. W tej sytuacji do ważnego oddania głosu nad uchwałami przez pełnomocników właścicieli konieczne było udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC

2004/1/8). Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, oczywistym jednak jest, że powinno ono określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Tych wymogów nie spełniają pełnomocnictwa dołączone do protokołu zebrania z dnia 6.06.2015 roku.

Uchwały nr (...) nie uzyskały natomiast nawet wg ostatniego zestawienia większości bezwzględnej zatem nie istnieją.

Jeżeli zatem głosowanie na

zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 31 marca 2007 oraz w drodze

indywidualnego zbierania głosów odbywało się według zasady jeden właściciel –

jeden głos, bez podjęcia specjalnej uchwały o zastosowaniu tej metody liczenia

głosów, a uzyskany wynik głosowania nie oddaje większości głosów, liczonej

według wielkości udziałów właścicieli lokali, to podjętą w taki sposób uchwałę

nr (...) trzeba uznać za nieistniejącą.

Jeżeli zatem głosowanie na

zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 31 marca 2007 oraz w drodze

indywidualnego zbierania głosów odbywało się według zasady jeden właściciel –

jeden głos, bez podjęcia specjalnej uchwały o zastosowaniu tej metody liczenia

głosów, a uzyskany wynik głosowania nie oddaje większości głosów, liczonej

według wielkości udziałów właścicieli lokali, to podjętą w taki sposób uchwałę

nr (...) trzeba uznać za nieistniejącą.

Odnosząc się do zarzutów powódki o nieprawidłowości w zwołaniu zebrania to postępowanie dowodowe faktycznie potwierdziło, że zebranie zwołał ostatecznie na dzień 6.06.2015 P. G. (1). W skład Zarządu nie wchodziły inne osoby, a kadencja P. G. wygasła w 2010 roku. Przyjąć jednak należy, iż zwołanie zgromadzenia przez osobę nieuprawnioną to błąd natury formalnej. Jeśli w wyniku takiej wadliwej czynności proceduralnej zgromadzenie odbyło się przy zachowaniu quorum, a zaproponowana uchwała osiągnęła większość głosów, to zaistniała na etapie zwoływania zgromadzenia wadliwość proceduralna została konwalidowana. W judykaturze utrwalil się pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). W przedmiotowej sprawie wadliwość proceduralna przy zwoływaniu zebrania nie została konwalidowana. Jak wskazano wyżej zebranie nie posiadało quorum, a uchwały nie zostały podjęte wymaganą ustawowo większością głosów.

Powódka ostatecznie cofnęła pozew w zakresie żądania uchylenia uchwał nr (...) r. z dnia 12 lipca 2014 r. nr (...) r. z dnia 12 lipca 2014 r., nr (...) r. z dnia 12 lipca 2014 r. Strona pozwana na to cofnięcie wyraziła zgodę. Z mocy art. 355 § 1 kpc Sąd w tej części umorzył postępowanie. Sąd umorzył postępowanie również co do uchwał (...) z dnia 6.06.2015 roku. Powódka sprecyzowała bowiem pozew w tym zakresie, ograniczając się do zakazania uchwał od (...) do (...) z dnia 6.06.2015 roku. Ograniczenie żądania pozwu wynikało z redakcji zaproszenia na zebranie oraz protokołu zebrania z dnia 6.06.2015 roku. Ponadto wobec braku podjęcia uchwał nr (...) na zebraniu w dniu 6.06.2015 roku rozstrzygnięcie w tym przedmiocie było zbędne.

Powództwo nie zostało uwzględnione. Strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników, wniosły o zasądzenie kosztów procesu. Powódka uiściła opłatę do pozwu 2200zł. Pomimo przegrania sprawy przez powódkę na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w kwocie 1980,00zł - (zaskarżonych 11 uchwał, zastępstwo procesowe w stosunku do każdej 180 zł, uwzględniając zastępstwo profesjonalne pozwanej w zakresie cofniętym przez powódkę dotyczącym trzech uchwał z 2014 roku, gdyż wobec cofnięcia stroną powodową uważa się za przegrywającą postępowanie w tej części ) wobec przekonania powódki o słuszności przedstawionych zarzutów, które znalazły potwierdzenie w zebranym sprawie materiale dowodowym.

SSO Monika Świerad