

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Łukasz Wilkowski
Protokolant:	st. sekr sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2021 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w M.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty nr 7/2019 i 8/2019

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda J. A. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 1.214,54zł (jeden tysiąc dwieście czternaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 880,00zł (osiemset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu zażaleniowym.

**Sygn. akt IC 1194/19**

## UZASADNIENIE

J. A. w pozwie z dnia 07 czerwca 2019 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ABC – 2002 z siedzibą w M. wniósł o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia uchwały nr 7/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 roku oraz uchwały nr 8/2019 z dnia 16 maja 2019 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 29 kwietnia 2019 roku uchwałę nr 7/2019 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa, o czym został powiadomiony w dniu 16 maja 2019 roku oraz uchwałę nr 8/2019 w dniu 16 maja 2019 roku w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej regulaminu wspólnoty mieszkaniowej, o której został powiadomiony w dniu 30 maja 2019 roku. Zaskarżone uchwały w jego ocenie w sposób istotny naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu, nie zapewniają racjonalnej gospodarki nieruchomością. Nie posiadają one mocy prawnej w ocenie powoda, bowiem zgodnie z art 23 ust 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Mogą też być podejmowane częściowo w wyniku oddawania głosów na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W przypadku w/ w uchwał powód został pozbawiony prawa w zarządzaniu wspólnotą, bowiem uchwały te zostały podjęte bez jego wiedzy i zgody. Został powiadomiony jedynie o ich treści po głosowaniu. Przeprowadzenie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów winno obejmować wszystkich właścicieli uprawnionych do głosowania. Nie ma w tym przypadku znaczenia fakt, iż nawet przy sprzeciwie pozostałych właścicieli uchwała byłaby przyjęta wymaganą

większością głosów. Stąd też w związku z pozbawieniem powoda prawa do oddania swego głosu uchwały te w jego ocenie winny być uchylone, stwierdzona winna być ich nieważność, bądź też winno być ustalone ich nieistnienie (k. 3 – 5).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu wskazała, iż zaskarżone uchwały podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Za pierwszą z nich oddano 80,89% głosów, a za drugą 73,41%. W trakcie zbierania głosów, swój głos mógł oddać również powód. W tym celu zarząd udał się również do mieszkania powoda, jednak kontakt z powodem był niemożliwy. W ocenie pozwanej z art. 23 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały, było by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Powód nie zaprezentował okoliczności, z których wynikałoby, że uchwały te są niezgodne z przepisami prawa, umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesy powoda (k. 40 – 41).

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje wcześniejsze stanowiska.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. była użytkownikiem wieczystym działek gruntu oznaczonych nr (...), (...) i (...) o powierzchni 0,4156 ha, położonych w M. na Osiedlu (...) oraz właścicielką dwóch budynków mieszkalno – użytkowych (A – B oraz C) i budynku garażowego, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, znajdujących się na wskazanych działkach gruntu. Spółdzielnia ustanawiała sukcesywnie odrębną własność kolejnych lokali i zbywała je. Właściciele w.w lokali zawiazali Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w M.. Właścicielem lokalu numer (...) i współużytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest J. A., który posiada w nim udział (...) (wydruk z KW – k. 9 – 16).

W dniu 18 marca 2019 roku właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. podjęli uchwałę nr 5/2019 zgodnie z którą wybrali zarząd Wspólnoty w osobie W. B. (uchwała – k. 44 – 45, protokół zebrania – k. 84 - 85).

Uchwała ta została zaskarżona przez J. A., ale do chwili obecnej nie zostało wstrzymane jej wykonanie. Nie ma również prawomocnego wyroku jej dotyczącego (bezsporne).

W dniu 01 kwietnia 2019 roku pomiędzy Wspólnotą, a (...) została podpisana umowa o zarządzanie nieruchomością położoną w M. przy ul. (...) z wyłączeniem segmentów mieszkalno – usługowych (kopia umowy – k. 34 – 37).

Po otrzymaniu dokumentów W. B. zorientowała się, iż Wspólnota jest stroną około 30 procesów sądowych, w których to pozywa ją J. A.. W tej sytuacji uznała, iż niezbędne jest zapewnienie jej profesjonalnej obsługi prawnej i udzielenie pełnomocnictwa adwokat K. C.. W związku z powyższym przygotowała projekt uchwały nr 7/2019 w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa ogólnego adw. K. C. do reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. przed sądami powszechnymi I i II instancji, organami administracji publicznej, podmiotami i osobami trzecimi. Następnie poddała tę uchwałę pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. W związku z powyższym jako jedyny członek zarządu Wspólnoty od dnia 29 kwietnia 2019 roku chodziła sama do mieszkań właścicieli, tam odczytywała projekt uchwały i zbierała podpisy za, przeciw, lub wstrzymujące się. W. B. udała się również do lokalu stanowiącego własność J. A. co najmniej dwukrotnie, ale nie otwarto jej drzwi, stąd też nie odebrała od niego podpisu. Ostatecznie za przyjęciem tej uchwały oddano 80,89% głosów. Nikt nie zagłosował przeciw niej, nikt również nie wstrzymał się od głosu (przesłuchanie W. B. – k. 143v – 144 – 15:56, 26:21, uchwała – k. 46 - 47).

Pismem z dnia 14 maja 2019 roku przesłała zawiadomienia do właścicieli, którzy nie oddali głosu w sprawie tej uchwały, zawiadamiając ich o przyjęciu uchwały, czego ona dotyczy oraz informując ile głosów oddano i w jaki sposób. J. A. zawiadomienie to odebrał 16 maja 2019 roku (pismo z dnia 14.05.2019r – k. 6, przesłuchanie W. B. – k. 144 – 30:23, 26:21).

Następnie W. B. przeanalizowała obowiązujący we Wspólnocie regulamin uchwalony w 2003 roku. Stwierdziła, iż niektóre jego zapisy są sprzeczne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym przygotowała projekt uchwały nr 8/2019 w sprawie uchylenia uchwały nr 6/2003 z dnia 24.06.2003r dotyczącej regulaminu wspólnoty wraz z późniejszymi zmianami. Ponownie postanowiła poddać ten projekt pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponownie udała się z projektem do lokali właścicieli i w ten sposób zbierała ich głosy. Udała się również do lokalu J. A., lecz ponownie powód jej nie otworzył drzwi. Ostatecznie za przyjęciem tej uchwały oddano 73,41% głosów. Nikt nie zagłosował przeciw niej, nikt również nie wstrzymał się od głosu ((przesłuchanie W. B. – k. 143v – 144 – 15:56, 26:21, uchwała – k. 48 - 49).

Pismem z dnia 27 maja 2019 roku przesłała zawiadomienia do właścicieli, którzy nie oddali głosu w sprawie tej uchwały, zawiadamiając ich o przyjęciu uchwały, czego ona dotyczy oraz informując ile głosów oddano i w jaki sposób. J. A. zawiadomienie to odebrał 30 maja 2019 roku (pismo z dnia 27.05.2019r – k. 7, przesłuchanie W. B. – k. 144 – 30:23, 26:21).

W. B. w ramach swojej pracy do kontaktu z właścicielami lokali należących do wspólnot mieszkaniowych, które obsługuje wykorzystuje również program komputerowy. Każdy właściciel lokalu ma przypisany indywidualnie nr klienta i ma możliwość zalogowania się na telefonie, czy komputerze i sprawdzenia naliczeń, wpłat i rozliczeń. W systemie tym są również zamieszczane uchwały wspólnot, protokoły z zebrań i wszelkie informacje dotyczące wspólnoty. Również J. A. otrzymał login i hasło do tego systemu (przesłuchanie W. B. – k. 144 – 15:56, 30:23).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wyżej wskazane dokumenty i ich kopie, a także na podstawie przesłuchania W. B., którym to dowodom Sąd dał wiarę w całości, bowiem powód nie przedstawił żadnych dowodów, które by podważały ich wiarygodność.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Stosownie do treści art 25 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W świetle ust 1a w/w przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bez wątplenia powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w M., w którym działa przedmiotowa wspólnota, a zatem bez wątplenia posiada on legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Z powództwem swoim wystąpił on w dniu 07 czerwca 2019 roku, a zatem przed upływem terminu sześciotygodniowego określonego w art 25 ust 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) w przypadku obydwu w/w uchwał.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podnoszonych przez powoda zarzutów dotyczących reprezentacji pozwanej Wspólnoty, wskazać należy, iż w tym zakresie obowiązuje uchwała nr 5/2019 o wyborze jednoosobowego zarządu w postaci W. B.. Uchwała ta nie została uchylona, nie zostało również wstrzymane jej wykonanie, skoro tak to zgodnie z art. 25 ust. 2 w/w ustawy podlega ona wykonaniu i Sąd w sprawie niniejszej ma obowiązek się do niej stosować.

Powód w toku procesu zakwestionował również wielkość udziałów poszczególnych właścicieli lokali przyjętą przez pozwaną, lecz w tym zakresie nie zgłosił żadnych konkretnych zarzutów, ani dowodów, a wielkości podane przez pozwaną znajdują potwierdzenie w przedłożonym wydruku z KW nieruchomości wspólnej.

Powód w pozwie zaskarżając przedmiotowe uchwały wskazał zasadniczo jeden argument za powyższym tj. uniemożliwienie mu oddania głosu w tym przedmiocie. Powód podniósł, iż nie wiedział o podejmowaniu takich

uchwał i nie miał możliwości oddania w ich przedmiocie swojego głosu. O uchwałach tych dowiedział się dopiero po ich przyjęciu. Przede wszystkim z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego jednoznacznie wynika, iż powód miał możliwość oddania swojego głosu, ale z możliwości tej nie skorzystał, bowiem nie otworzył drzwi, bądź też nie było go w domu, w momencie zbierania głosów. Zarząd był również u powoda, a zatem umożliwił mu oddanie głosu. Powód nie zezwala na wrzucanie do jego skrzynki pocztowej żadnych informacji od wspólnoty, więc zarządca nie miał nawet możliwości poinformowania go, że był i w jakiej sprawie. Nie jest to zatem pozbawienie powoda prawa do oddania głosu. Ustawa o własności lokali przewiduje dwa podstawowe tryby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Są one przyjmowane w drodze głosowania **na zebraniu** właścicieli albo w drodze **indywidualnego zbierania głosów** (tzw. uchwała obiegowa, per currendam). Ponadto jest też trzeci tryb, który stanowi modyfikację dwóch poprzednich i polega na ich połączeniu (verba legis: „wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania”) (art. 23 ust 1 ustawy o własności lokali). Obydwa w/w podstawowe sposoby głosowania są równoważne i nie jest wymagane spełnienie żadnych innych przesłanek do zastosowania np. głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ten drugi tryb umożliwia właścicielom lokali szybką reakcję na zdarzenia, które mogą pojawiać się nieoczekiwanie i wymagają bezzwłocznego podjęcia uchwały. Wtedy czekanie na ustawowy termin zebrania, które powinno być zwoływane co najmniej raz w roku, czy odbywanie nadzwyczajnych zebrań dla rozstrzygnięcia bieżących spraw może być nieracjonalne. Koszt przeprowadzenia nadzwyczajnego zebrania właścicieli może być wyższy niż wartość sprawy, której ma dotyczyć uchwała. Ponadto w obecnych czasach niemal powszechny jest syndrom braku czasu, a zwołanie zebrania nie gwarantuje, że właściciele na nie przyjdą. Stąd też zarząd wspólnoty w sprawie niniejszej miał pełne prawo do poddania dwóch w/w uchwał pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i z możliwości tej skorzystał. Nie jest to naruszenie żadnego przepisu prawa.

Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 30 stycznia 2020 roku sygn. akt I ACa 297/19 przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 u.w.l. decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej byciu prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali. Przy czym zaznaczyć należy, iż w sytuacji zaprzestania zbierania głosów po przekroczeniu większości 50% głosów istnieje ryzyko, że w sytuacji zakwestionowania w toku postępowania sądowego prawidłowości oddania choćby części głosów możliwe stanie się podważenie w ogóle podjęcia takiej uchwały. Bowiem w sytuacji braku większości 50% głosów „za” uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta. Stąd też zarzut powoda, dotyczący uniemożliwienia mu oddania głosu w przypadku w.w uchwał jest całkowicie bezzasadny,

bowiem niezależnie od tego, w jaki sposób powód oddałby swój głos uchwały zostałyby podjęte. Czym innym jest kwestia prawidłowego zawiadomienia o zebraniu wspólnoty. W takim przypadku nie można tak jednoznacznie przełożyć kwestii niezawiadomienia członka wspólnoty o zebraniu na ilość głosów oddanych na tym zebraniu „za” bądź „przeciw” uchwale. Pamiętać bowiem należy, iż w przypadku uchwał głosowanych na zebraniach, z reguły poprzedza je debata, pewna wymiana poglądów, omówienie ich. W tej sytuacji osoba niezawiadomiona o takim zebraniu nie dość, że nie ma możliwości oddania swojego głosu, to nie ma również możliwości zabrania głosu przed samym aktem głosowania i nie ma możliwości przekonania pozostałych do swojego stanowiska. W przypadku uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów nie ma debaty, nie ma więc możliwości bezpośredniego wpłynięcia na decyzję pozostałych uprawnionych do głosowania. Stąd w tym przypadku możliwe jest proste przełożenie wielkości głosu powoda na kwestie podjęcia bądź też nie podjęcia uchwały. W sprawie niniejszej powód miał jednak możliwość oddania swojego głosu, ale z przyczyn niezależnych od zarządu tj. niezastania powoda, czy też nie otworzenia przez powoda drzwi zarządowi, tego nie uczynił. Nie jest to zatem winą zarządu wspólnoty, iż powód głosu swego nie oddał.

Podniesiona przez powoda w toku procesu kwestia art. 21 ust 4 ustawy o własności lokali, który obowiązywał od 31 marca 2020 roku do 19 stycznia 2021 roku nie ma żadnego znaczenia, bowiem przepis ten dotyczył zebrań zarządu wspólnoty, a nie zebrania właścicieli lokali i w sprawie niniejszej nie miał zastosowania. Z kolei art. 32 ustawy o własności lokali dotyczy zawiadomienia o zebraniu właścicieli i nie ma zastosowania do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jeżeli chodzi o podniesiony przez powoda zarzut dotyczący podobnych podpisów na liście głosów, powód nie wskazał precyzyjnie o które głosy mu chodzi. Można jedynie domniemywać, iż dotyczy to M. T. (1), D. T. i Z. T.. W ich przypadku głos w obu głosowaniach oddał M. T. (2) w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik D. T. i Z. T. (pełnomocnictwo – k. 129). W/w posiadają głos o wielkości 4,69% (D. T. i Z. T.), a zatem nawet w przypadku uznania, iż pełnomocnictwo przedłożone przez pozwanego jest wadliwe, bowiem nie jest pełnomocnictwem rodzajowym, nie miałyby to wpływu na ważność i istnienie w/w uchwał.

Właściciel lokalu ma możliwość zaskarżenia do Sądu uchwały właścicieli lokali, jeżeli spełniona jest jedna z okoliczności wskazanych w art 25 ustawy, której wykazanie ciąży na powodzie, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu określoną w art. 6 k.c. W sprawie niniejszej w ocenie Sądu zaskarżonym uchwałom nie można zarzucić sprzeczności z przepisami prawa ani z umową właścicieli. Nie naruszają one również zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powoda. Przy czym w tym ostatnim przypadku należy zaznaczyć, iż chodzi tu o słuszny i obiektywnie uzasadniony interes powoda. Samo bowiem ustanowienie pełnomocnika profesjonalnego, który będzie reprezentował wspólnotę w procesie przeciwko powodowi może w pierwszej chwili być uznane za sprzeczne z jego interesem, naraża go bowiem chociażby na koszty takiego pełnomocnika. Termin „interesy” na gruncie art. 25 ustawy rozumiany jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. W sprawie niniejszej ustanowienie pełnomocnika jest z pewnością w interesie wszystkich członków wspólnoty. W przypadku 30 procesów sądowych istnieje duża szansa na to, iż zarząd wspólnoty nie podoła samodzielnej reprezentacji, a to narazi wszystkich właścicieli na uszczerbek finansowy i może godzić w prawidłowe zarządzanie nieruchomością.

Jednocześnie nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności przedmiotowych uchwał w odniesieniu do ogólnych przepisów kodeksu cywilnego (art. 58 k.c.), bowiem przy podejmowaniu tych uchwał nie nastąpiło naruszenie żadnych przepisów ustaw, nie zmierzają one do obejścia przepisów prawa, ani nie naruszają zasad współżycia społecznego. Również roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwał podlegało oddaleniu, albowiem w sprawie niniejszej nie można powiedzieć, iż przedmiotowe uchwały nie zostały przyjęte, a jednocześnie brak jest tak daleko idących naruszeń wymogów formalnych, aby taki wniosek obecnie wyciągnąć.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda. Na koszty pozwanej złożyły się:

- koszt dojazdu pełnomocnika pozwanej na dwie rozprawy – 147,10 zł;
- koszt dojazdu reprezentanta pozwanej wspólnoty wezwanego do osobistego stawiennictwa – 150,44 zł;
- opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł;
- wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi – 180,00 zł (pkt 2 postanowienia – k. 108, § 10 ust 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie);
- wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w postępowaniu przed Sądem I instancji – 720,00 zł (§ 8 ust 1 pkt 1 w zw. z § 15 ust 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie) ustalone w wysokości dwukrotności stawki wynagrodzenia minimalnego – 720,00 zł – podwyższone z racji na znaczny nakład pracy adwokata oraz konieczność uczestniczenia w dwóch rozprawach.

Suma tychże kosztów to kwota 1.214,54 zł o której orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku.