

Sygn. akt: I C 294/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Rafał Kubicki
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa M. R. (1), M. R. (2)

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

o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ewentualnie o jej uchylenie

I. oddała powództwo,

II. oddała wniosek powodów o zasądzenie kosztów procesu.

Sygn. akt I C 294/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. R. (1) i M. R. (2) w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. domagali się ustalenia nieistnienia uchwały nr(...)w sprawie wyrażenia zgody na odwołanie z Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. jej członka M. R. (1), ewentualnie o uchylenie uchwały. Ponadto, domagali się zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa powodowie podnieśli, że uchwała nr (...)jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda i innych właścicieli lokali. Została podjęta

w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach (...)roku, przy czym jedną z dwóch osób, która uczestniczyła w zbieraniu podpisów był W. Ś., który w tym czasie nie był członkiem zarządu wspólnoty i nie był upoważniony do zbierania głosów. Zarząd wspólnoty nie sporządził protokołu z indywidualnego zbierania głosów dotyczących tej uchwały, protokołu komisji skrutacyjnej. Ponadto, przy podpisach na liście do głosowania pod uchwałą brak było dat, co uniemożliwiło ustalenie daty podjęcia uchwały. Dodatkowo powodowie wskazali, że osoby, które złożyły podpisy pod uchwałą

w imieniu właścicieli lokali mieszkalnych nr (...) nie dysponowały pełnomocnictwami właścicieli tych lokali do oddania w ich imieniu głosów pod uchwałą nr(...). Wobec czego, zdaniem strony powodowej przeprowadzone w dniach(...)roku głosowanie nie doprowadziło do podjęcia uchwały, albowiem za jej przyjęciem głosowali jedynie właściciele lokali mieszkalnych posiadający łącznie (...)udziału.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła na rozprawie o oddalenie powództwa, twierdząc, że uchwała została podjęta prawidłowo. Wniosła o oddalenie wniosków dowodowych powodów innych niż z dokumentów, argumentując, że wszystkie fakty wynikają z dokumentów.

Strony nie kwestionowały wzajemnie faktów, nie negowały prawdziwości ani autentyczności dokumentów.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie M. i M. małżonkowie R. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. i jednocześnie członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Na nieruchomości przy ul. (...) wyodrębniono (...) lokali, w tym (...) lokale mieszkalne.

(dowód: wypis z rejestru lokali k. 9, akt notarialny k. 10-13, wypis z rejestru gruntów k. 14-17, wypis z kartoteki budynków k. 17)

Na Zebraniu (...) Lokali przy ul. (...) w G., które odbyło się w dniu(...)roku uchwałami nr (...), nr(...)na członków Zarządu Wspólnoty wybrano M. R. (1), A. P., T. K. i M. C.. W dniu(...)roku Zarząd Wspólnoty zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z (...) Sp. z o.o. w G. obejmujące wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W myśl § (...) pkt (...)tej umowy do zadań zarządcy należało przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: protokół z Zebrania (...) Lokali przy ul. (...) w G. z dnia 30 lipca 2012 roku k. 18-20, umowa k. 21-25)

W dniu (...)roku W. Ś. złożył wniosek o przygotowanie projektu uchwały o odwołanie M. R. (1) z zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w drodze indywidualnego zbierania podpisów. W okresie od (...)roku członek Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. P. wraz z W. Ś. zbierali podpisy pod uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na odwołanie

z Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej jego członka M. R. (1). W głosowaniu udział wzięło (...) członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W imieniu W. M. - właściciela lokalu nr (...) - podpis złożył jej pełnomocnik W. Ś., w imieniu K. i G. małżonków T. - właścicieli lokalu nr (...) - podpis złożył pełnomocnik P. P., w imieniu Koła (...) - właściciela lokalu nr (...) - podpis złożył pełnomocnik J. M., w imieniu K. E. - właściciela lokalu nr (...) - podpis złożył pełnomocnik A. S.. Pod uchwałą, głosując za jej podjęciem podpis złożył Ł. K. - właściciel lokalu nr (...) - dysponujący (...), który w dniu (...)roku złożył oświadczenie, iż jego wolą było wstrzymanie się od głosowania. Za odwołaniem powoda głosowało(...)właściciele lokali dysponujących (...) udziałami w nieruchomości wspólnej, przeciwko odwołaniu powoda głosowało(...) właściciele lokali dysponujących (...) udziałami w nieruchomości wspólnej, jeden właściciel lokalu dysponujący (...) udziałami w nieruchomości wspólnej wstrzymał się od głosowania, nie głosowało (...) właściciele lokali dysponujących łącznie (...) udziałami w nieruchomości wspólnej.

(dowód: wniosek W. Ś. k. 85, uchwała nr (...)wraz z listą głosujących właścicieli lokali k. 87, pełnomocnictwa k. 88-91)

W dniu (...)roku zarządca nieruchomości po otrzymaniu uchwały nr (...)dokonał zsumowania głosów złożonych pod uchwałą i dnia(...)roku poinformował właścicieli lokali pismem nr (...) o tym, że Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w G. w drodze indywidualnego zbierania podpisów podjęła większością głosów uchwałą nr(...)w sprawie wyrażenia zgody na odwołanie

z Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej jej członka M. R. (1).

(dowód: pismo (...) k. 92)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Spór miał charakter sporu o prawo, nie o fakty. Pozwana nie przeczyła faktom podanym przez powodów i ich dokumentom, twierdziła tylko, że procedury zostały zachowane. Dlatego Sąd oddalił wnioski dowodowe powodów poza dokumentami.

Wbrew argumentacji powodów zawartej w piśmie procesowym z 23.02.2015 r., wnioski dowodowe z dokumentów złożone przez pozwaną po upływie terminu wyznaczonego do wniesienia odpowiedzi na pozew, nie podlegały oddaleniu jako spóźnione (art. 207 k.p.c.), ponieważ zgłoszone były na tym etapie wnioski powodów o przesłuchanie świadków i stron, a Sąd dążył do ustalenia, które okoliczności sprawy są bezsporne i czy zachodzi potrzeba wzywania wnioskowanych osób. Tym samym zaszła i tak potrzeba odroczenia rozprawy.

Powództwo w zakresie obu żądań nie zasługuje na uwzględnienie.

Uchwały właścicieli lokali sąd podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.)). Każdą uchwałę bez względu na sposób jej podjęcia każdy z właścicieli lokalu może zaskarżyć zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy). Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały, w oparciu o art. 25 ustawy nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały.

Podkreślić jednak należy, iż istnienie powyższej regulacji nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej. „Uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. O nieistniejących czynnościach prawnych można mówić w sytuacji, gdy czynności te dotknięte są podstawowymi, najcięższymi uchybieniami, tj. dokonane zostały z naruszeniem konstytucyjnych reguł dotyczących danej czynności, gdy nie dokończono czynności albo nie zawarto w niej tych elementów, które dla bytu czynności mają konstytucyjne znaczenie, albo nie uzgodniono essentialia negotii lub też nie złożono odpowiednich oświadczeń woli. Chodzi tu jedynie o przypadki kwalifikowanego lub rażącego naruszenia istotnych norm proceduralnych lub konstruujących tryb podejmowania uchwał. Uznana za nieistniejącą może zostać jedynie uchwała w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających wyrażenie oświadczenia woli uprawnionych podmiotów choćby z naruszeniem przepisów prawa. Przykładem podstawowego uchybienia w zakresie elementów konstytucyjnych uchwały, statuującym taką uchwałę jako nieistniejącą, jest np.: brak wymaganej w ustawie lub w statucie większości głosów do podjęcia uchwały albo brak na walnym zgromadzeniu quorum (wyrok SN z dnia 14 kwietnia 2005 r. w sprawie II CK 628/04).

Formując żądanie pozwu, powodowie domagali się w pierwszej kolejności uwzględnienie powództwa opartego o przepis art. 189 k.p.c. i ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), wskazując na uchybienia proceduralne przy jej podejmowaniu.

Ustawodawca przewidując w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w ten sposób. W praktyce zdarza się, że głosy zbierane są przez inne osoby np. niektórych właścicieli lokali nie będących członkami zarządu. W takiej sytuacji, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 roku (IV CK 543/03), podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

W sprawie niniejszej, podpisy pod uchwałą nr(...) zbierał A. P. – członek zarządu, a towarzyszył mu W. Ś. – członek wspólnoty mieszkaniowej, który nie był uprawniony do zbierania głosów, albowiem w tym czasie nie wchodziły w skład Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i nie zostały przez ten organ upoważnione do zbierania podpisów pod projektem uchwały. Oznacza to, że przy podejmowaniu uchwały doszło w tym zakresie do naruszenia przepisów ustawy

o charakterze formalnym. Zauważyć jednak trzeba, że powyższa wadliwość postępowania przy podejmowaniu uchwały nie wpływa na ocenę istnienia tej uchwały. W judykaturze dominuje bowiem pogląd, który podziela Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, wyrok SA w Lublinie z dnia 30 stycznia 2013 roku, I ACa 537/13, wyrok S.A. w Szczecinie z dnia 8 maja 2014 roku, I ACa 73/14, wyrok S.A. w Rzeszowie z dnia 17 kwietnia 2014 roku, I ACa 24/14). Innymi słowy, powodowie na tej podstawie mogli jedynie domagać się uchylenia uchwały, natomiast nie mogą wywodzić z faktu zbierania głosów pod uchwałą przez osoby nieuprawnione żądania ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. W. Ś. był inicjatorem podjęcia uchwały nr (...)i nawet przy przyjęciu, że był osobą, której zależało na pozytywnym wyniku głosowania, to nie zostało przez stronę powodową wykazane, aby okoliczność ta miała znaczący wpływ na sposób głosowania członków Wspólnoty.

Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a w takim przypadku przyjmuje się, że została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli (wyrok SA

w W. z dnia 5 lutego 2013 roku, I ACa 1370/12, wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 roku, I ACa 288/14). Nadto o treści uchwały, która została podjęta w ten sposób każdy z właścicieli lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3 ustawy). Strona powodowa nie wykazała, aby obowiązek ten nie został zrealizowany. Wręcz przeciwnie - strona pozwana przedłożyła pisemną informację, z której wynika, że członkowie wspólnoty o podjęciu zaskarżonej uchwały zostali poinformowani. Brak dat przy poszczególnych podpisach uniemożliwia stwierdzenie, w jakim dniu uchwała zyskała wymaganą większość głosów, ale powyższe nie narusza interesów powodów, bowiem powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nie jest ograniczone terminem, zaś termin do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 a ustawy biegnie nie od daty podjęcia uchwały, lecz od daty powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały (art. 25 ust. 1a ustawy). W ocenie Sądu, przesłanką ważności uchwały są podpisy zebrane wśród lokatorów. Powodowie nie wyjaśnili, jakie znaczenie mają podpisy zarządu pod uchwałą.

W doktrynie i judykaturze jest przyjęte, że oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, wyrok SN z dnia 15 października 2002 roku, II CKN 1479/00) Zgodnie z ogólną w tym zakresie zasadą, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych lub wynikających z właściwości czynności prawnej można takiej czynności dokonać przez przedstawiciela. Czynność dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. W prawie cywilnym obowiązuje ogólna zasada braku formalizmu przy składaniu oświadczeń woli (art. 60 k.c.), co oznacza, że pełnomocnictwa można udzielić w dowolnej formie. Tylko w przypadku, gdy do dokonania danej czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, wtedy stosownie do art. 99 §1 k.c. pełnomocnictwo powinno zostać udzielone w takiej formie. Pełnomocnictwo do głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie wymagało szczególnej formy. W tej sprawie z przedłożonych przez pozwaną dowodów z dokumentów w postaci list do głosowania i pełnomocnictw, których autentyczność strona powodowa nie kwestionowała, wynika jednoznacznie, że za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowali właściciele lokalu dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej wynoszącą co najmniej (...) udziałów. Należy podkreślić, że żadna ze stron nie kwestionowała, iż powyższa lista do głosowania przedstawiała prawdziwe dane zarówno co do osób właścicieli, jak i wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Żadna ze stron nie zaprzeczyła także prawdziwości podpisów złożonych na listach do głosowania

i pełnomocnictwach udzielonych przez część właścicieli lokali. Strona powoda wskazywała jedynie, że pełnomocnictwa te nie upoważniały do głosowania nad odwołaniem członka zarządu w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zarzut ten jest chybiony.

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia 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. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnienia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. W. M. upoważniła pełnomocnika do "reprezentowania jej w dniach (...) roku na zebraniu (...) lokali nieruchomości przy ul. (...) w G. oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami przewidzianymi w porządku obrad tego zebrania". K. i G. T. upoważnili A. i P. P. do „występowania w ich imieniu w sprawach dotyczących lokalu stanowiącego ich własność”, Zarząd Koła Łowieckiego (...) upoważnił J. M. do „reprezentowania na zebraniach właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w G. oraz do głosowania w imieniu Koła (...) nad uchwałami właścicieli lokali tej nieruchomości przewidzianymi w porządku obrad tych zebrań” K. E. upoważnił A. S. do „reprezentowania go na zebraniach i podpisywania w jego imieniu uchwał wspólnoty mieszkaniowej dotyczących lokalu będącego jego własnością”.

Żaden z mocodawców nie podważał udzielonego przez siebie pełnomocnictwa.

W ocenie Sądu nie należy w odniesieniu do czynności prawnych dokonywanych z udziałem lokatorów (osób z założenia nieprofesjonalnych w tym względzie) wymagać zachowywania rygorystycznych wymagań formalnych właściwych np. spółkom kapitałowym. Jest oczywiste, że zasadniczym sposobem podejmowania uchwał jest głosowanie na zebraniu, lecz indywidualne zbieranie głosów jest naturalną konsekwencją niepowodzenia sposobu zasadniczego. Jest też zrozumiałe, że kwestia składu zarządu wspólnoty jest dla lokatorów sprawą „dotyczącą lokalu” poszczególnego członka wspólnoty. Ścisłe traktowanie tego ostatniego sformułowania czyniłoby przecież pełnomocnictwo bezużytecznym, bo przecież głosowanie we wspólnotach nie dotyczy właściwie poszczególnych lokali, lecz zarządu częściami wspólnymi.

Uchwały właścicieli lokali zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, tak więc do reprezentowania właściciela lokalu podczas podejmowania uchwały czy to w drodze indywidualnego zbierania głosów czy podczas zebrania wspólnoty, właściwe jest pełnomocnictwo rodzajowe i opisane powyżej pełnomocnictwa warunek ten spełniają. Nietrafna była zatem, zdaniem Sądu, argumentacja strony powodowej, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno wskazywać konkretną uchwałę i konkretny sposób jej podjęcia.

Ł. K. właściciel lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej – (...), złożył podpis pod uchwałą, głosując za jej podjęciem. Strona powodowa twierdziła, że wymieniony był przeświadczony, iż składając podpis - wstrzymał się od głosu.

Oddanie głosu w sprawie projektu uchwały stanowi oświadczenie woli. Jeżeli oświadczenie woli jest dotknięte wadą polegającą na jego złożeniu w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli ewentualnie na działaniu pod wpływem błędy co do treści czynności prawnej, należy wykazać, że oświadczenie danego członka wspólnoty mieszkaniowej było dotknięte taką wadą, a w przypadku wady określonej w art. 84 k.c. - iż doszło do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych tego wadliwego oświadczenia woli. Do pozwu zostało dołączone oświadczenie Ł. K. "o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu", jednakże oświadczenie to nie zawiera wskazania, wobec kogo zostało złożone. Trudno więc przyjąć, aby na tej podstawie Ł. K. skutecznie uchylił się od skutków prawnych swego oświadczenia. Sąd nie dopatrył się ponadto błędu oświadczenia woli. Samo tłumaczenie, że głosujący miał inny zamiar niż wyrażony, jest oczywiście niewystarczające i skłania raczej do wniosku, że dana osoba zmieniła po prostu zdanie. Abstrahując od powyższego, uwzględniając wielkość udział w nieruchomości wspólnej, którym dysponował Ł. K. stwierdzić należy, że nawet jeśli uchyliłby się on od skutków prawnych oświadczenia woli, to i tak za przyjęciem uchwały głosowała większość właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej w razie podejmowania uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów powinien sporządzić protokół z indywidualnego zbierania głosów, który razem z protokołem komisji skrutacyjnej winien zawierać wyniki głosowania. W niniejszej sprawie dokumenty te nie zostały sporządzone, to zarządca nieruchomości, po przedłożeniu uchwały wraz z podpisami członków wspólnoty mieszkaniowej ustalił wyniki głosowania, o którym następnie poinformował członków wspólnoty. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, że żądanie uchylenia uchwały z powodu nieprawidłowości w procedurze ich podejmowania wymaga wykazania dwóch okoliczności: po pierwsze - niedochowania wymogów wymaganych przepisami prawa, umową właścicieli bądź zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną; po drugie - wpływu tych nieprawidłowości na proces decyzyjny właścicieli lokali. Powodowie wykazaniu tego wpływu nie sprostali. Oceniając zatem uchwałę nr (...) pod kątem jej istnienia, stwierdzić należy, że zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów i istnieje w obrocie prawnym.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Wynikające ze wskazanego przepisu uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli (przy czym o sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest niekorzystna z gospodarczego albo osobistego punktu widzenia), albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas gdy zarzucona wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyrok SA

w W. z dnia 6 sierpnia 2014 roku, I ACa 188/14, wyrok S.A. w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013 roku, I ACa 786/12). Podniesione przez powodów zarzuty formalne okazały się albo chybione, albo pozostawały bez wpływu na treść podjętej uchwały. Strona powoda nie podniosła zaś żadnych zarzutów merytorycznych przeciwko treści uchwały.

Powodowie zakrywają sedno sprawy, którym po prostu jest to, że przytłaczająca większość lokatorów chce zmiany składu zarządu i że zdania na ten temat – z jednym nieznaczącym wyjątkiem – nie zmienia. Próba wzruszenia tej woli przy zastosowaniu rygoryzmu formalnego się nie powiodła.

Biorąc pod uwagę dokonane ustalenia wskazujące na brak w świetle art. 25 ustawy o własności lokali podstaw do jej uchylenia, jak również mając na uwadze niezasadność roszczenia o stwierdzenie nieistnienia kwestionowanej przez powodów uchwały, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana, która proces wygrała, nie żądała zwrotu kosztów procesu i ich nie poniosła. Powodowie proces zaś przegrali w całości.