

Sygn. I C 1275/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) K. 8 A w S.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. (...) w S. 2 177,00 zł (dwa tysiące sto siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia kosztów procesu.

(...)

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł pozew o uchylenie uchwał Wspólnoty K. (...) w S. nr (...) z 5.09.2020 r. Podał, że jako właściciel mieszkań w pozwanej Wspólnocie ma w niej 41,079 % udziału.

Zarzucił, że :

I. o zebraniu, na którym podjęto uchwały, dowiedział się 7.10.2020 r. od zarządcy, a zebranie to odbyło się z naruszeniem prawa, gdyż :

1/ nie zostało zwołane przez umocowanego zarządcę wbrew art. 31 b uwl,

2/ ogół właścicieli nie został prawidłowo poinformowany o zebraniu, czyli przez zarządcę przynajmniej na tydzień przed zebraniem (art. 18 ust. 1 i 32 ust. 1 uwl); w piątek 4.09.2020 r. powód odebrał zawiadomienie o zebraniu wspólnoty i pochodziło ono od nieuprawnionego członka wspólnoty. Przy tym powód nie mógł stawić się na nim, gdyż jego przedstawiciel miał zaplanowane czynności służbowe, a nie było czasu wystarczającego na ustanowienie pełnomocnika. Nie miał więc możliwości udziału w dyskusji, by członkowie Wspólnoty mogli należycie rozważyć swoje decyzje i nie poddać się działaniom osób, chcących stworzyć nowy zarząd.

3/ D. Ł. (1), wybrana na przewodniczącą zebrania, błędnie poinformowała, że zebranie odbyło się w trybie art. 30 ust. 1 pkt. 3 uwl wobec niezwołania zebrania zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 3 uwl; tymczasem coroczne zebranie wspólnoty odbyło się korespondencyjnie i D. Ł. (1) także wzięła w nim udział,

4/ D. Ł. (1) błędnie poinformowała obecnych na zebraniu, że wszyscy zostali prawidłowo zawiadomieni, skoro nie nastąpiło to wobec powoda,

5/ D. Ł. (1) błędnie poinformowała obecnych na zebraniu, że zostały spełnione warunki do podjęcia uchwał, wskutek czego zebrani bez świadomości wzięli udział w bezprawnym głosowaniu.

II. zaskarżone uchwały działają na szkodę Wspólnoty. Prowadzą do zwiększenia obciążeń członków Wspólnoty z tytułu zarządu, mogą wywołać drastyczne skutki dla wyglądu budynku, spokoju i zdrowia mieszkańców oraz wpłynąć na wartość lokali. Wiąże się to przede wszystkim z zezwoleniami na działania związane z funkcjonowaniem lokalu użytkowego (wyrażono zgodę na sprzedaż alkoholu, co wiąże się z uciążliwością; umieszczenie reklam, dowolne dysponowanie lokalem użytkowym w zakresie zmian technicznych, zamontowanie anteny nadawczej i klimatyzatorów). Powód negował opinie, że dotychczasowy zarządca nie dbał o nieruchomość.

W imieniu pozwanej W s p ó l n o t y Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. zgłosił się 1/ tzw. zarząd właścicielski wobec podjęcia zaskarżonej uchwały o zmianie zarządu i 2/ dotychczasowy zarządca Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. – k. 174, który zajął stanowisko zbieżne z pozwem.

Ad. 1/

Wniósł o oddalenie powództwa wobec niezasadności twierdzeń pozwu. Wskazał, że :

a/ za zaskarżonymi uchwałami głosowało 55,586 % ogółu właścicieli (wszyscy obecni na zebraniu), które podejmowały świadomą decyzję i bezpodstawne jest powoływanie się na błędy proceduralne (w tym by miały wpływ na treść decyzji członków wspólnoty). Podkreślił, że spełnione zostały wszelkie wymogi w zakresie powiadomienia o zebraniu i jego przeprowadzenia, a tylko brak działań zarządcy spowodował, że nie wszystkie formalności podstawowego trybu procedowania zostały spełnione,

b/ powód już 1.09.2020 r. znał termin zebrania i jego przedstawiciel był w pobliżu miejsca zebrania, a swoją korespondencję o zebraniu odebrał dopiero 15 dnia od nadania przesyłki,

c/ osoby powiązane ze spółką zarządcy nie budzą zaufania, gdyż prowadzone są wobec nich postępowania karne w zakresie przestępstw gospodarczych i finansowo-skarbowych, w tym w związku z działalnością mającą związek ze wspólnotą,

d/ zarządca uniemożliwiał członkom wspólnoty wgląd w dokumentację wspólnoty, w tym bankową, nie podejmował działań w związku ze zgłoszonymi usterkami,

e/ ustalono, że pojawiały się zaległości w płatności zobowiązań wspólnoty za media i usługi i doszło do postępowania egzekucyjnego wobec niej, a jednocześnie Wspólnota zaniechała prowadzenia sprawy o ok. 100 000 zł wobec kontrahenta, który się nie wywiązał,

f/ na etapie apelacji jest wieloletnia sprawa o ustanowienie zarządcy przymusowego, w której nie uczestniczyli wszyscy członkowie powodowej wspólnoty, więc pojawił się zarzut nieważności postępowania,

g/ w innej sprawie doszło do zaskarżenia uchwał wspólnoty z wcześniejszego zebrania przez osoby kontestujące poprzedniego zarządcę i sąd uwzględnił wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez ich wstrzymanie.

Sąd ustalił, co następuje:

W pierwszym kwartale 2020 r. zarządca pozwanej wspólnoty ( Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.) wobec pandemii zarządził głosowanie korespondencyjne 6 uchwał od numeru (...) do (...) zamiast corocznego zebrania rozliczającego funkcjonowanie Wspólnoty, wymaganego art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy o własności lokali (dalej uwl).

bezsporne (a nadto dowód: korespondencja – k. 18, karta głosowania - k. 22)

Pismem z 20.05.2020 r. ww. zarządca wspólnoty podał, że za przyjęciem uchwał głosowało 69,045 udziałów, przeciw 23,966, a 6,989 wstrzymało się ( z wyjątkiem uchwały nr (...), gdzie przeciw było 54,403 udziałów).

bezsporne (nadto dowód : pismo - k. 23)

Pismem z 19.08.2020 r. większość indywidualnych właścicieli lokali wspólnoty zawiadomiła pozostałych o zwołaniu zebrania wspólnoty na 5.09.2020 r., które skierowano także do zarządcy nieruchomości, wzywając go do zwołania tego zebrania. Do pisma załączono projekty uchwał, które zostały zaskarżone w niniejszej sprawie. W imieniu zarządcy jako pełnomocnik odebrała je M. B. (1) 1.09.2020 r. , a 4.09.2020 r. odebrała pismo adresowane do powoda – jako jego prezes.

dowód : pisma i dowody doręczeń - k. 27-31, 102-131, zeznania A. N. – k. 237v-240

Właścicielami lokali we wspólnocie są osoby indywidualne oraz spółki, w tym powodowa, która ma ich kilka. Właścicielem lokalu użytkowego jest jeden z banków.

M. B. (1) jest zatrudniona u dotychczasowego zarządcy (powodowa spółka i zarządca są powiązani kapitałowo), prowadziła korespondencję w imieniu zarządcy, jak i odbierała kierowaną do niego korespondencję, podejmowała inne czynności w związku ze zgłoszeniami członków wspólnoty, kierowanymi do zarządcy.

bezsporne (nadto dowód: maile - k. 60-65, 66-74, 76-84, 89-93, zeznania świadka A. N. – k. 237v-240, stron : za powoda M. B. – k. 240-241, za pozwanego D. Ł. – k. 241-242v i M. W. – k. 242v-243, dane w e-księdze)

Nadto większość indywidualnych właścicieli lokali pismem z 14.08.2020 r. wezwała zarządcę wprost o zwołanie zebrania.

dowód : pismo k. 94-101

Pismem z 4.09.2020 r. zarządca odpowiedział A. N. jako nadawcy ww. pisma, negując prawidłowość zwołania.

dowód : pismo - k. 132-134

Protokół zebrania, na którym podjęto zaskarżone uchwały, sporządzono w formie aktu notarialnego.

Zebranie otworzył W. Ś. jako Prezes zarządcy - Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., który oświadczył, że zostało zwołane niezgodnie z prawem i opuścił zebranie. Przewodniczącym zebrania wybrano D. Ł. (1), która oświadczyła, że zebranie odbędzie się w trybie art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy o własności lokali wobec niezwołania zebrania w pierwszym kwartale bieżącego roku zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 3 cyt. ustawy, a także że – każdy właściciel lokalu we wspólnocie został prawidłowo zawiadomiony o zebraniu, a udział w nim bierze większość reprezentująca 55,586 % udziałów.

Na tak zwołanym zebraniu obecni podjęli jednogłośnie następujące uchwały:

Nr (...) - o zmianie sposobu sprawowania zarządu powodowej Wspólnoty przez odwołanie zarządu powierzonego na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali (dalej uwl) - Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i by sprawować go na podstawie art. 20 uwl,

Nr(...) - o powołaniu zarządu w trybie art. 20 uwl,

Nr (...) - o powołaniu składu nowego zarządu,

Nr (...) – o wypowiedzeniu umowy o sprawowanie zarządu dotychczasowemu zarządcy,

Nr (...) – o wyrażaniu zgody na zawarcie umowy z nowym administratorem z podaniem stawki kosztów zarządu,

Nr (...) – o wyrażeniu zgody dla właściciela lokalu użytkowego na dokonanie określonych czynności (sprzedaż alkoholu, zamocowanie klimatyzatora i wentylacji, szyldu, anteny, zmian budowlanych w jego obrębie).

bezsporne (nadto dowód: protokół – k.12-17)

Powód nie był reprezentowany na powyższym zebraniu.

bezsporne

Prezes powoda przed rozpoczęciem zebrania rozmawiał w pobliżu miejsca jego zwołania z prezesem zarządcy, ale na zebraniu nie stawiał się.

dowód: zeznania A. N. – k. 237v-240

Właściciele lokali doprowadzili do zwołania powyższego zebrania, gdyż mieli zastrzeżenia do dotychczasowego zarządcy. Dotyczyły wywiązywania się z obowiązków dotyczących utrzymania rzeczy wspólnej (np. zacieki dachu, uszkodzenie daszków na wejściu do budynku, długi brak światła w garażu), ale podkreślane było, że nie mogli uzyskać informacji, które uważali za niezbędne, by sprawdzić prawidłowość prowadzenia spraw Wspólnoty. Te które uzyskali sami - wzbudziły bowiem ich poważane wątpliwości, gdyż m.in. 8.09.2020 r. nastąpiło zajęcie wierzytelności u pozwanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, było zadłużenie za gospodarowanie opłatami komunalnymi w 2020 r., za dostawę ciepła, zwrócono pozew w 2020r. w sprawie znacznego zadłużenia jednej ze spółek, mających lokal we Wspólnocie, prokuratura i lokalna prasa informowała o zarzutach wobec prezesa zarządcy w zakresie spraw finansowych, okazało się, że niektóre lokale nie było objęte opomiarowaniem. Od dawna toczyła się już sprawa o wyznaczenie zarządcy.

Po zmianie zarządcy wskutek zaskarżonych uchwał przystąpiono do porządkowania spraw, z opóźnieniem nastąpiło przekazania dokumentacji, więc obecnie nie jest jeszcze zweryfikowane, jak będą przedstawiały się koszty Wspólnoty.

We wspólnotcie już wcześniej funkcjonował lokal użytkowy ze sprzedażą alkoholu, jak i zamontowane były typowe urządzenia pojawiające się na budynkach, jak np. klimatyzator czy reklama.

Po przeanalizowaniu konta bankowego po uzyskaniu dostępu do niego, okazało się, że w dniach 1-4 września 2020 r. powód wpłacił ponad 70 000 zł, a dotychczasowy zarządca w tym czasie wypłacił ok. 67 000 złotych. Na koncie nowy zarząd zastał ok. 5 000 zł, a w żadnym sprawozdaniu uprzedni zarządca nie podał osób zalegających z opłatami i nie podał co się dzieje z funduszem remontowym. Jest więcej wątpliwości do wyjaśnienia odnośnie dotychczasowych wydatków Wspólnoty. Okazało się, że jedna z wind nie spełnia wymogów dopuszczenia do używania.

dowód : dokumenty k. 85-88, 135-141, 145, 152-164, 162-172, zeznania świadka A. N. – k. 237v-240, pozwanego : D. Ł. – k. 241-242v i M. W. – k. 242v-243, linki do komunikatów prokuratury podane w odpowiedzi na pozew, jak i dołączona publikacja prasowa (także vide internet)

W sprawie (...) z powództwa A. N. (2) i P. N. przeciw Wspólnocie wyrokiem zaocznym z 14.01.2021 r. uwzględniono powództwo o uchylenie przytoczonych na wstępie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. (...) w S. z dnia 20 maja 2020 r. o numerach: (...), (...), (...). (...), (...).

dowód : wyrok - k. 224

Nowy zarząd nie podjął czynności ww. sprawie, gdyż nie negował tego powództwa.

fakt przyznany

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie podlegał uwzględnieniu.

Wpierw należy zauważyć, że spór w sprawie przede wszystkim sprowadzał się do oceny prawnej, w tym głównie tego, czy można podważyć uchwały wspólnoty, podjęte na zebraniu zwołanym przez jej członków (którzy uznali, że zachodzi taka konieczność wobec nieprawidłowości w zarządzaniu wspólnotą) i gdy przy tym powód nie wziął w nim udziału, twierdząc, że zbyt późno przesłano mu korespondencję i nie mógł zapewnić swojego uczestnictwa.

Różnice pojawiły się odnośnie działania dotychczasowego zarządcy, ale wynikały z subiektywizmu postrzegania zdarzeń. Nie doszło jednak do wyjaśnienia, potwierdzającego słuszność przekonania powoda w tej kwestii, gdyż nie podważało wiarygodności złożonych w sprawie dokumentów i zeznań zawnioskowanych przez pozwaną. Nie dołączono wprawdzie pełniejszej dokumentacji wspólnoty, ale nie było to przeszkodą do rozstrzygnięcia. Faktem istotnym było bowiem to, że jej członkowie mogą dokonać zmiany zarządu, a nic nie wskazywało, by naruszało to interes powoda, który mógłby podlegać ochronie z racji członkostwa we wspólnocie, czyli w powiązaniu z respektowaniem interesu wspólnoty, a nie indywidualnych korzyści (zwłaszcza, że prezes powoda był zatrudniony u zarządcy, a obie spółki miały wspólnego udziałowca). Nadto szereg okoliczności potwierdzał, że decyzja członków wspólnoty, głosujących za zaskarżonymi uchwałami, wynikała ze zdecydowanie uzasadnionych i poważnych wątpliwości co do tego, czy sprawy wspólnoty są prawidłowo prowadzone. Powstało bowiem dużo niejasności co do dysponowania środkami wspólnoty.

Wobec powyższego nie powinno budzić wątpliwości w świetle orzecznictwa przytaczanego przez strony odnośnie podstawy prawnej, że uchwały wspólnoty podjęte przez uprawnioną większość, która zagwarantowała udział wszystkim uprawnionym, nie powinny być podważone. Przy tym nic nie wskazywało, by udział powoda (czy innych) w zebraniu miał wpływ na wynik głosowania (zakładając, że faktycznie spółka nie mogła zapewnić udziału swojego przedstawiciela).

Na podstawie art. 25 uwl właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Należy więc podkreślić, że ingerencja sądu w działalność wspólnoty może nastąpić tylko w przypadku wskazanych ww. przepisie naruszeń. Ma więc ona charakter gwarancyjno-ochronny, gdyż wspólnota jest samostanowiącym podmiotem prawa i to członkowie wspólnoty decydują o niej, a lektura orzeczeń przywołanych przez strony, o randze powszechnie znanych w omawianej materii, prowadzi do tej konstatacji, że na kanwie danej sprawy należy ocenić zakres naruszeń i jego wpływ na podjęcie uchwały. Dlatego bezcelowe jest omawianie poszczególnych orzeczeń, dokładne przedstawienie trybu procedowania z uwl (kiedy członkowie wspólnoty mogą zadziałać mimo inercji zarządcy, jakie są terminy czynności), a poprzestać należy na już powyżej przedstawionym omówieniu. Inne odczytanie przytoczonej regulacji byłoby sprzeczne z racjonalnym obrotem prawnym. Żadna bowiem działalność nie jest idealna. Podstawą działania podmiotu zbiorowego jest podejmowanie decyzji większością głosów z zapewnieniem gwarancji kontroli prawidłowości w przypadku, gdy jest taka wola uprawnionego. Regulacja formalna procedowania decyzji zapobiega niejasności prawnej, porządkuje działania, umożliwia w razie potrzeby kontrolę, ale samoistnie nie deprecjonuje woli członków wspólnoty. Wypaczeniem byłoby podważanie działania poprzez nic nie wnoszące aspekty formalne. Tu każdy członek został powiadomiony o zebraniu i jego przedmiocie, jak i znaczna część była zaangażowana w przygotowanie i przeprowadzenie zmian, a uchwały były tylko formalnym potwierdzeniem woli uprawnionej

większości. Oponentem był powód powiązany z dotychczasowym zarządcą, który nie był więc zainteresowany utratą korzyści związanych z zarządzeniem wspólnotą.

Odnosnie uchwały dotyczącej lokalu użytkowego nadmienić raz jeszcze tylko można, że mieści się ona w ramach zwykłego funkcjonowania wspólnot z lokalem użytkowym i nic nie wskazywało, że narusza interes wspólnoty, zwłaszcza, że nie dotyczyła nieznanych jej do tej pory działań. A w przypadku zagrożenia lub naruszeniu praw przy wykonywaniu tej uchwały, można wdrożyć odpowiednie środki ochrony.

Wspomnieć należy, co już zostało wskazane w uzasadnieniu postanowienie oddającego wniosek o zabezpieczenie, że sąd uznał za właściwą reprezentacją wspólnoty, działającą w sprawie na podstawie zaskarżonych uchwał (bez wyroku sądu nie są one podważone). W kontradictoryjnym procesie nie zdarzyło się nic, co prowadziło do konieczności weryfikacji przyjętego założenia. Powód oczekiwał pozostawienia dotychczasowego zarządu i zarządcy (zagwarantowana była zatem ocena prawidłowości uchwał), sam zarządca uzyskał informację, na jakich zasadach może wziąć udział w procesie i nie dopełnił wymogów formalnych (nie potwierdził, że zgłasza się jako interwenient uboczny). Jego pismo pozostało zatem w aktach bez dalszego biegu, a sąd nie dokonywał zwrotu, jak i nie podejmował co do niego innych decyzji procesowych niż przekazane w sprawie informacje o dopuszczeniu do udziału w sprawie nowego zarządu, uznając, że w takim przypadku pismo dotychczasowego zarządcy stanowi potwierdzenie sytuacji prawnej i procesowej, jaka wystąpiła, a poprzez ten pryzmat należało też oceniać sprawę (i mając na uwadze, że z interwencją uboczną można zgłosić się dopóki trwa postępowanie, uznał więc, że gdy zostanie uiszczona opłata, dotychczasowy zarządca może stać się stroną procesu na wskazanych mu warunkach).

Problem z reprezentacją w takich przypadkach został zauważony w praktyce prawnej<sup>2</sup>, ale sąd w niniejszej sprawie nie skorzystał z opcji, by obligować wspólnotę do podjęcia uchwały o ustanowieniu pełnomocnika do jej reprezentacji, gdyż spór już trwa, jest wyrażenie zarysowane, poszukiwanie innych gwarancji reprezentacji wspólnoty byłoby nieefektywne dla celu, jaki miałyby zostać zrealizowane. Działanie wspólnoty poprzez zarząd wybrany w opisanych okolicznościach, z już wskazanymi skutkami dla każdego z możliwych w sprawie rozstrzygnięć, uznane zostało za najbardziej adekwatne rozwiązanie (a członkowie wspólnoty w większości już potwierdzili wolę co do nowej jej reprezentacji, więc obligowanie ich do ponownego potwierdzenia jest zbędne, zwłaszcza że byłaby to kolejna uchwała podlegająca zaskarżeniu, co także podważa taki kierunek poszukiwań jako wypaczający założenia kształtowania sporu sądowego z udziałem wspólnoty mieszkaniowej przy uwzględnieniu zarówno wymogów procesu, jak i rozwiązań ustrojowych funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej).

Sąd przypomni, że miał również na uwadze, że wspólnota musi na bieżąco funkcjonować. Skoro ponad połowa członków wspólnoty wolała, by członkowie sami sprawowali zarząd, to był to istotny argument, by działał nowy zarząd i tzw. administrator. Utrzymywanie zarządcy może bowiem być dobrym rozwiązaniem w bardzo dużych wspólnotach, których członkowie preferują, by inny (w założeniu neutralny) podmiot pełnił taką funkcję. Kluczowa zatem jest wola członków wspólnoty. Wobec rozkładu udziałów pomiędzy głosującymi za zmianami i powoda, przy braku argumentów (nic nie wskazuje, by zmiana zarządu i powołanie administratora była niekorzystna, a przy tym prawo podejmowania dalszych decyzji we wspólnocie pozostaje aktualne), dlaczego podjęte uchwały naruszają interes powoda lub w ogóle zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, rozstrzygnięcie w sprawie nie powinno budzić wątpliwości. Zmiany w zarządzaniu wspólnotą zostały przeprowadzone starannie, co daje gwarancję na taką kontynuację. Krótki termin pomiędzy doręczeniem korespondencji przed zebraniem wiązał się przy tym z sygnalizowanymi problemami z kontaktem z zarządcą, jak i powodem wobec ich powiązań. Swoim brakiem woli we współuczestniczeniu w zebraniu także potwierdzili, że to nie krótki termin stanowił problemem. Przy tym wbrew twierdzeniom powoda – odnotowane w protokole zebrania wypowiedzi D. Ł. (1) – nie wprowadzały w błąd, lecz były standardowymi zwrotami z zakresu trybu podejmowania uchwał (de facto doręczenia nastąpiły, a do oceny pozostawała prawdziwość usprawiedliwienia braku możliwości przyjazdu; decyzja poprzedniego zarządcy, by nie zwoływać zebrania i poprzestać na głosowaniu miał usprawiedliwienie w pandemii, ale skoro właściciel oczekiwali innego rozwiązania, to należało to uwzględnić).

O kosztach rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

1 Teza 8 komentarza do art. 30 uwl pod red. K. O. w L. : zgodnie z dominującym stanowiskiem SN, nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę unieważnienia uchwały jedynie w sytuacji, gdy powód wykazał, że nieprawidłowości te miały wpływ na treść uchwały podjętej w trakcie zebrania (por. wyr. SN z 16.10.2002 r., (...) OSNC 2004, Nr 3, poz. 40; wyr. SN z 8.7.2004 r., (...), OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132; wyr. SN z 11.1.2007 r., (...), MoP 2007, Nr 4, s. 173).

(...)

(...)

(...)

(...)