

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 kwietnia 2008 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł., powodowie Business (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. oraz Stowarzyszenie (...) wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych na zebraniu w dniu 13 marca 2008 roku: nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) w sprawie nadpłaty/niedopłaty zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2008, nr (...) w sprawie ustalenia planu remontów na rok 2008, nr (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu i remontów, nr (...) w sprawie zawarcia umowy na wynajem części wspólnej nieruchomości (piwnice) z jej użytkownikiem Business (...) Sp. z o.o. ze stawką 10/m<sup>2</sup>, nr (...) w sprawie usunięcia reklamy Stowarzyszenia (...) umieszczonej na elewacji frontowej budynku, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa oraz z uwagi na fakt, iż przedmiotowe uchwały w sposób istotny naruszają interes powodów.

Nadto powodowa Spółka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż przed przystąpieniem do Zebrania Wspólnoty podnosili zarzuty formalne, co do sposobu jego zwołania oraz porządku zebrania. Nie zostały one uwzględnione. Nadto podkreślili, że do zawiadomienia o zwołaniu Zebrania Wspólnoty nie zostały dołączone projekty uchwał, które stanowią integralną część zawiadomienia, zaś w trakcie zebrania nie odbyło się głosowanie oraz nie podjęto uchwał dotyczących wyboru przewodniczącego zebrania, protokolanta zebrania, przyjęcia zaproponowanego porządku zebrania, a protokół z przebiegu zebrania wspólnoty mieszkaniowej nie był sporządzany na bieżąco. Wskazali również na uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwał w trakcie zebrania oraz na nieważność podstawy wykonywania czynności zarządu nieruchomością przez Administrację (...) Ł. Centrum I w Ł., co miało w ocenie strony powodowej wpływ na ważność zwołanego zebrania. Strona powodowa podniosła również, iż usunięcie reklamy Stowarzyszenia (...) umieszczonej na elewacji frontowej budynku jest wyrazem szykan kierowanych w stosunku do Stowarzyszenia.

(pozew, k. 2 – 6)

Na rozprawie w dniu 20 października 2009r., a następnie w dniu 1 grudnia 2009r., strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, wskazując, iż uchwały zostały podjęte prawidłowo.

(stanowisko strony pozwanej, k. 98, k. 104v.)

Postanowieniem z dnia 8 października 2010r. Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 2 k.p.c. – z uwagi na braki w składzie organu uprawnionego do reprezentowania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej uniemożliwiające jej działanie.

(postanowienie, k. 135)

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2013r. Sąd Okręgowy w Łodzi podjął zawieszony postępowanie.

(postanowienie, k. 154)

Pismem z dnia 9 stycznia 2017r., R. K. zgłosił swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

(pismo, k. 527)

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017r. tutejszy Sąd uwzględnił opozycję pozwanego do interwencji ubocznej R. K. po stronie powodowej i nie dopuścił interwenienta do udziału w sprawie.

(postanowienie, k. 570)

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Business (...) sp. z o.o. w Ł. oraz Stowarzyszenie (...) w Ł. są właścicielami kilku wyodrębnionych lokali w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Prezesem Zarządu Spółki Business (...) jest A. D. (1).

Na terenie przedmiotowej nieruchomości istnieje Wspólnota Mieszkaniowa (...) (...) w Ł..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 13 marca 2008r. odbyło się zebranie wskazanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uczestniczyło w nim 17 właścicieli, których łączny udział w nieruchomości wynosił 871/1000. Ówczesnym administratorem nieruchomości była E. D. (1).

Zebranie odbyło się w siedzibie Administracji (...) Centrum I przy ul. (...). Powodów Business (...) sp. z o.o. w Ł. oraz Stowarzyszenie (...) w Ł. reprezentował pełnomocnik radca prawny A. D. (2) (obecnie W.).

Pełnomocnik Spółki z o.o. Business (...) i Stowarzyszenia (...) zakwestionował ważność zebrania z uwagi na to, że rozliczenie finansowe zostało doręczone w dniu 07.03.2008r, a do sprawozdania nie zostały dołączone projekty uchwał.

(protokół, k. 7-10, lista obecności, k. 11, pełnomocnictwa, k. 18-19, zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v., 00:11:26, zeznania świadka E. D., protokół z 03.02.2015r., k. 309v., 00:04:05, 00:09:45, zeznania świadka A. W., protokół z 11.08.2015r., k. 409, 00:07:42-00:11:59)

Pozostali właściciele stwierdzili, że zebranie należy kontynuować.

W związku z powyższym administrator nieruchomości rozpoczęła zebranie. Nastąpił wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania. Sekretarzem została A. S. (2), a przewodniczącym E. D. (1). A. S. (2) pracowała na stanowisku zastępcy kierownika działu eksploatacji w Administracji (...) Ł. Centrum I.

(protokół, k. 7-10, lista obecności, k. 11, pełnomocnictwa, k. 18-19, zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v., 00:11:26, zeznania świadka E. D., protokół z 03.02.2015r., k. 309v., 00:04:05, 00:09:45)

Na niniejszym zebraniu zostały podjęte m.in. uchwały:

- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej,
- nr (...) w sprawie nadpłaty/niedopłaty zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2008 (Wspólnota Mieszkaniowa po zapoznaniu się z rzeczywistymi kosztami poniesionymi w roku 2007 na utrzymanie nieruchomości wspólnej postanowiła nadpłatę na koncie eksploatacyjnym oraz na koncie remontowym pozostawić do wykorzystania w 2008r.),
- nr (...) w sprawie ustalenia planu remontów na rok 2008 (po zapoznaniu się z przedstawionymi propozycjami prac remontowych Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła przyjąć do realizacji w 2008 roku plan remontów, tj.: przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych, remont instalacji elektrycznej w II klatce prawej oficyny, remont dalszej części elewacji lewej oficyny, naprawa balkonu na elewacji budynku frontowego od podwórza, naprawa dachu nad lokalami (...), przemurowanie głowic kominowych i wykonanie nowego wjazdu na dach),
- nr (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu i remontów (ustalono opłatę w wysokości 1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłatę w wysokości 1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej),

- nr (...) w sprawie zawarcia umowy na wynajem części wspólnej nieruchomości (piwnice) z jej użytkownikiem Business (...) Sp. z o.o. ze stawką 10/m<sup>2</sup>,
- nr (...) w sprawie usunięcia reklamy Stowarzyszenia (...) umieszczonej na elewacji frontowej budynku.

(uchwały, k. 12-17)

Za przyjęciem każdej z w/w uchwał głosowało 8 właścicieli, których udział w nieruchomości wynosi 621/1000, zaś przeciw głosowało 9 właścicieli, których udział w nieruchomości wynosi 250/1000.

(protokół, k. 7-10, uchwały, k. 12-17)

Protokół z zebrania był sporządzany na bieżąco w formie pisemnej, a następnie był przepisywany. Sporządzany na zebraniu brudnopis był podpinany.

(zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k.476v., 00:30:40)

Zawiadomienie datowane na dzień 14 lutego 2007r. o zwołaniu zebrania przewidzianego na 13 marca 2008r. zawierało informację o porządku zebrania, w którym przewidziano stwierdzenie prawomocności zebrania, wybór przewodniczącego i sekretarza, sprawozdanie zarządu, ocenę pracy zarządu i udzielenie absolutorium zarządowi, chwałę w sprawie ustalenia planu remontów, uchwałę w sprawie opłat na pokrycie kosztów zarządu i remontów, uchwałę w sprawie nadpłaty/ niedopłaty zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i remontów, uchwałę w sprawie ubezpieczenia nieruchomości, sprawy różne dotyczące wspólnoty i uchwały z nimi związane, zamknięcie zebrania.

Członkowie wspólnoty otrzymali zawiadomienia o zebraniu na 7 dni przed jego terminem.

(zawiadomienia, k. 23-24, zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v.-476, 00:13:22, 00:19:27)

Przygotowaniem zebrania zajmował się administrator nieruchomości. W trakcie zebrań wskazanej Wspólnoty Mieszkaniowej wybór przewodniczącego i sekretarza najczęściej był dokonywany spośród pracowników administracji. Odbywało się głosowanie. Nie były podejmowane uchwały dotyczące ich wyboru.

(zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v.-476, 00:13:22, 00:19:27-00:30:40)

Mogło się zdarzyć, że pełniąca funkcję sekretarza na zebraniu A. S. (2) z powodu natłoku informacji nie umieściła w protokole jakiejś informacji, ale nie dotyczyło to istotnych kwestii.

(zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v.-476, 00:13:22, 00:19:27)

W dniu 13 marca 2008r. pełnomocnik Business (...) Sp. z o.o. wniósł, skierowane do Administracji (...) Ł. Centrum I w Ł., zarzuty formalne co do sposobu zwołania oraz porządku zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Położonej przy ul. (...) w Ł..

(pismo z dnia 13 marca 2008r., k. 20-22)

Powodowa Spółka zasadniczo nie była zadowolona z działalności zarządu Wspólnoty i Administracji (...). Często kwestionowała podejmowane uchwały. Posiadała zadłużenie z tytułu opłat za utrzymanie części wspólnej nieruchomości. Powodowie wynajmowali stanowiące ich własność lokale znajdujące się w przedmiotowej nieruchomości.

(zeznania świadka A. S., protokół z 22.04.2016r., k. 475v.-476 , 00:13:22, 00:16:53, 00:19:27, 00:30:40, zeznania świadka E. D., protokół z 03.02.2015r., k. 309v., 00:03:50-00:09:45)

W Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi toczyło się postępowanie o sygn. akt I C 877/08 z powództwa Business (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. oraz Stowarzyszenia (...) w Ł. –przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) oraz Miastu Ł. – Administracji (...) Ł. Centrum I o ustalenie nieważności umowy. Wyrokiem z dnia 21 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustalił nieważność zawartej w dniu 1 kwietnia 2003 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) Administracją (...) Ł. Centrum I umowy o zarząd (...).

Następnie na skutek apelacji pozwanego Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. Centrum I Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III Ca 1249/09 wyrokiem z dnia 20 stycznia 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. W uzasadnieniu zostało wskazane, iż intencją Wspólnoty Mieszkaniowej było zawarcie umowy z Gminą Ł., jedynie reprezentowaną przez zakład budżetowy Administrację (...) Ł. Centrum I. Gmina może swoje zadania realizować za pośrednictwem własnych jednostek organizacyjnych, a skoro w niniejszej sprawie Gmina Ł. jest jednym ze współwłaścicieli spornej nieruchomości, powierzenie administrowania nią jednemu ze swoich zakładów budżetowych było w pełni uzasadnione. Nadto w uzasadnieniu wskazano, iż z treści umowy z dnia 1 kwietnia 2003 r. wynika, że Gmina Ł. była reprezentowana przez Dyrektora AN Ł. Centrum I, który złożył swój podpis na umowie.

(wyrok wraz z uzasadnieniem, k. 139-144)

W dniu 29 lutego 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł., na podstawie art. 55 k.p.k., wystąpiła z subsydiarnym aktem oskarżenia przeciwko A. D. (1), o czyn z art. 286 § 1 k.k. oraz z art. 272 k.k.

(subsidiarny akt oskarżenia, k. 547-557, postanowienie, k. 558-561)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, w tym z dokumentów oraz zeznań świadków.

Odnosząc się do wniosku strony powodowej o przesłuchanie w charakterze strony powodowej A. D. (1), wskazać należy, iż mimo wezwania do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z jego zeznań m.in. na termin rozprawy wyznaczony na dzień 26 lipca 2016r., 11 października 2016r. oraz 10 stycznia 2017r. nie stawił się, wnosząc o usprawiedliwienie swojej nieobecności z uwagi na chorobę.

A. D. (1) pozostaje pod opieką lekarza psychiatry z powodu zaburzeń nerwicowych o obrazie depresyjno-lękowym. Nie był hospitalizowany w szpitalu psychiatrycznym.

Nie stawił się na termin badania sądowo – psychiatrycznego. Jak wynika z opinii biegłej psychiatry A. S. (2) (wydanej w oparciu o dokumentację medyczną) A. D. (1) nie prezentuje takiego nasilenia objawów psychopatologicznych, które uniemożliwiłoby jego udział w postępowaniu sądowym. Przedłużające się postępowanie sądowe często ma niekorzystny wpływ na stan psychiczny uczestników postępowania, z uwagi na fakt, iż prowadzi ono do utrwalenia objawów psychopatologicznych zaburzeń reaktywnych (nerwicowych).

A. D. (1) został ponownie wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania na termin rozprawy w dniu 28 marca 2017r., pod rygorem pominięcia dowodu z jego zeznań. Wobec niestawiennictwa na wskazanej rozprawie Sąd pominął dowód z jego zeznań.

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

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892). Określa ona w sposób wyczerpujący prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną, zasady działania wspólnoty mieszkaniowej oraz jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

W niniejszej sprawie strona powodowa zarzucała niezgodność w/w uchwał z prawem, kwestionowała prawidłowość procedury związanej z podjęciem przez stronę pozwaną uchwał oraz wskazywała, że przedmiotowe uchwały w sposób istotny naruszają interes powodów.

W myśl przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie zaś z ust. 2 cytowanego przepisu, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli natomiast spełnione zostaną przesłanki określone w ust. 2a przywoływanego przepisu (jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela) zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały – w takiej sytuacji wystarczające jest żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (tak SN w wyroku z dnia 7 października 2005 roku, IV CK 129/05, M. Prawn. 2005/23/1164). Jak wskazano powyżej, właściciele mogą podejmować uchwały w toku zebrania. Na podstawie przepisu art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, jest zobowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Art. 32 wskazanej ustawy nakłada na zarząd (zarządcę) obowiązek powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty, na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Podstawę roszczenia strony powodowej stanowi art. 25 wskazanej ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 25 ust. 1 w/w ustawy 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. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna.

W myśl ust. 1a powołanego przepisu powództwo należy wytoczyć w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 13 marca 2008r., a powództwo wniesiono w dniu 24 kwietnia 2008r., a więc z zachowaniem 6 tygodniowego terminu.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności należy wskazać, iż żądanie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie. Mimo spoczywającego na niej, zgodnie z art. 6 k.c. w tym zakresie ciężaru dowodu, nie udowodniła istnienia okoliczności wskazanych w art. 25 w/w ustawy.

W myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ta zasada materialno - prawna znajduje odzwierciedlenie w przepisie procesowym art. 232 k.p.c., który z kolei stanowi, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Są to naczelnne zasady postępowania dowodowego, które zawsze w postępowaniu sądowym obciążają stronę, która z danego faktu wywodzi dla siebie określone skutki prawne. We wskazanym przepisie chodzi o fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a więc fakty prawotwórcze, czyli wykazujące istnienie prawa oraz fakty niweczące lub tamujące prawo. Uwzględniając treść art. 6 k.c. stwierdzić należy, iż do osoby występującej z pozwem należy udowodnienie faktów pozytywnych, które stanowią podstawę powództwa, gdyż z faktów tych wywodzi ona swoje prawo. Do przeciwnika natomiast należy wykazanie okoliczności niweczących to prawo lub uniemożliwiających jego powstanie.

W ocenie Sądu ani treść przedmiotowych uchwał nie stoi w sprzeczności z prawem, ani też nie wystąpiły jakiegokolwiek wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwał. Przytoczyć tutaj należy stanowisko prezentowane w orzecznictwie, zgodnie z którym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Zdolność zebrania właścicieli lokali

do powzięcia uchwał nie jest uzależniona od jego należytego zwołania. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty winny skutkować uchyleniem uchwały przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, Lex nr 186493, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015r., VI ACa 1157/14, Lex nr 1798743, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 maja 2015r., I ACa 143/15, Lex nr 1747242).

W wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06, LEX nr 271507) Sąd Najwyższy stwierdził: „Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je”.

Odnosząc się do podnoszonych przez stronę powodową zarzutów, iż zaskarżone uchwały w istotny sposób naruszają interes powodów wskazać należy, iż naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Przykładowo można wskazać, iż nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. „O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu” (tak SA w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 roku, I ACa 507/12, LEX nr 1237864, por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1727/12, Lex nr 1362976).

Strona powodowa wskazywała, iż nieprawidłowości w zakresie zwołania zebrania dotyczące niedoręczenia powodom projektów uchwał, jakie zostały podjęte na zebraniu, spowodowały brak możliwości dokonania merytorycznej oceny pracy zarządu i konieczność głosowania na treścią uchwał, których treść powodom nie była znana. Jednakże w analizowanym stanie faktycznym nie można tracić z pola widzenia faktu, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte przeważającą większością głosów (za głosowało 8 właścicieli, których udział w nieruchomości wynosi 621/1000, przeciw głosowało 9 właścicieli, których udział w nieruchomości wynosi 250/1000). W tych okolicznościach nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko powodów, iż przedmiotowe uchwały zostały podjęte z ich pokrzywdzeniem, bowiem nie mieli oni wpływu na treść podjętych uchwał.

Jak już wyżej zostało wskazane, ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej spoczywa, stosownie do powołanego przepisu art. 25 na stronie powodowej (wyrok SA w Rzeszowie z dnia 6 czerwca 2013 r., I ACa 143/13, LEX nr 1392031, wyrok SA w Łodzi z dnia 29 czerwca 2015 r., I ACa 299/15, LEX nr 1771309). Jeżeli zatem w okolicznościach niniejszej sprawy powodowie zarzucali, że dane uchwały nie są zgodne z prawem, to powinni ową niezgodność wykazać, czego nie uczynili. Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrywał się by uchwały naruszały interesy strony powodowej.

Strona powodowa nie wykazała powoływanych okoliczności, wnioskowane przez stronę dowody zostały przeprowadzone, na terminie rozprawy z dnia 23 marca 2017r. strony wskazały, iż nie zgłaszają dalszych wniosków dowodowych.

Nadto wskazać należy, mając na uwadze wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 stycznia 2010 r., wydany w sprawie o sygn. akt III Ca 1249/09, iż nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty strony powodowej odnośnie nieważności podstawy wykonywania czynności zarządu nieruchomością przez Administrację (...) Ł. Centrum I w Ł., co miało w ich ocenie wpływać na ważność zebrania.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. Strona powodowa przegrała proces w całości, a zatem zasadne było zasądzenie od Business (...) sp. z o.o. w Ł. oraz Stowarzyszenia (...) w Ł. po 380 złotych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym po 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz po 200 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego sądowego.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2014r. Sąd ustanowił dla powoda Stowarzyszenia (...) pełnomocnika z urzędu.

Sąd przyznał i nakazał wypłacić na rzecz adwokata P. P. z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 442,80 zł tytułem udzielonej pomocy prawnej powodowi z urzędu. Przyznana kwota obejmuje podatek od towarów i usług w wysokości 23%, tj. w wysokości 82,80 zł.

W toku procesu, powstały nieuiszczone koszty sądowe obejmujące wydatki na wynagrodzenie biegłego sądowego (k. 541) w łącznej wysokości 160,22 zł, poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa. Stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 u.k.s.c., obowiązkiem ich poniesienia, Sąd obciążył powodów, każdego z nich w kwocie po 80,11 zł.