

Sygn. akt I C 1262/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Mika

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (1) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwał

I. powództwo oddala;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1.097 zł (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1262/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 29 września 2016 r.

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w K. w pozwie z dnia 09 lipca 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. w K. wniosła o ustalenie przez Sąd:

I. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie określenia sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A (...)

II. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w całości;

III. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wybór członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w całości;

IV. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w całości;

V. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A (...)

VI. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A (...)

VII. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A (...)

VIII. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w całości;

IX. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A (...)

X. nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków o numerach od (...) położonych na osiedlu im. W. A. M. (ul. (...)/B.) w K., obręb 43 K., działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru członka zarządu, objętej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w całości.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie przez od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że na podstawie umowy sprzedaży i umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 18.12.2006 r. funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej powierzono spółce (...) Sp. z o.o. w K., która została przekształcona w (...) Sp. z o.o. (...). Zarząd miał trwać 10 lat tj. do 31 grudnia 2016 r., a jeśli do 01.11.2016 r. nie dokonano by zmian to zostałby przedłużony na kolejne 10 lat. Z umowy o zarządzenie nieruchomością wspólną wynikało również, że wymienione w niej uchwały, w tym m.in. uchwały w przedmiocie zmiany ustalonego tą umową sposobu zarządu i zarządcy miały zapadać kwalifikowaną większością 75% głosów właścicieli liczonych wg. wielkości udziałów nieruchomości wspólnej. W dniu 15.12.2010 r. została podjęta uchwała nr (...) o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, uchwała nr (...) o powołaniu zarządu oraz uchwały o powołaniu poszczególnych członków zarządu w liczbie 6 osób nr (...). Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20.06.2013 r., sygn. akt I C 1506/12 uchylił uchwały nr (...) i (...), zaś apelacja od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14.03.2014 r., sygn. akt I ACa 57/14. Wobec tego od dnia ogłoszenia w/w wyroku Zarząd strony pozwanej utracił kompetencje do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej, a wyłącznie uprawnionym do tej reprezentacji była powrotnie powodowa spółka. W dniu

19.04.2014 r. odbyło się zebranie roczne członków pozwanej, na którym byli obecni właściciele reprezentujący 6,41% udziałów w nieruchomości wspólnej, którzy podjęli uchwałę o zwołaniu kolejnego zebrania za 2 miesiące. Pismami z dnia 26.03.2014 r. właściciele zostali powiadomieni o wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14.03.2014 r., z wnioskiem o ponowną zmianę spółki zarządzającej i o zwołaniu zebrania właścicieli na dzień 21.05.2014 r., do a wówczas tylko strona powodowa była uprawniona do zwołania takiego zebrania. Strona powodowa podniosła, że na dzień 19.03.2014 r. w skład Zarządu pozwanej wchodziło tylko dwóch członków, bo reszta osób zrezygnowała.

W dniu 21 maja 2014 r., w auli Wydziału Leśnego (...) Rolniczego im. H. K. w K. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej M.(...)¹ w K., na którym podjęte zostały uchwały, których ustalenia nieistnienia domaga się powódka. Na początku zebrania nie ustalono, czy zostało ono prawidłowo zwołane i czy jest zdolne do podejmowania uchwał. Uchwała nr (...) w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną została podjęta według zapisów protokołu przez właścicieli lokali posiadających 74,28% udziału w nieruchomości, jednak do głosów doliczano udziały w garażach wielostanowiskowych, a bez nich byłoby to jedynie 55,54% udziałów. W dalszej kolejności przegłosowano uchwały od nr (...) do (...) i powołaniu członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, gdzie wszystkie uchwały uzyskiwały co najmniej bezwzględną większość głosów. Powódka zarzuciła, iż w przypadku zaskarżonych uchwał doszło do tak rażących uchybień w ich uchwalaniu, że powinny zostać uznane za nieistniejące. W ocenie strony powodowej żadna z zaskarżonych uchwał nie osiągnęła większości kwalifikowanej tj. 75% głosów właścicieli liczonych zgodnie z wielkością udziałów, a więc należy uznać je za niepodjęte. Ponadto uchwały te dotyczyły zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powołania członków zarządu, a więc przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, dlatego winny być podjęte bezwzględną większością głosów, co nie miało miejsca. Brano bowiem pod uwagę głosy oddane przez współwłaścicieli garaży wielostanowiskowych i komórek lokatorskich, jednak z protokołu nie wynika by oddali oni wspólnie jeden uzgodniony między sobą głos, lecz przypadający każdemu ze współwłaścicieli udział w lokalu garażowym został doliczony do udziału związanego z jego lokalem mieszkalnym, co zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego jest nieprawidłowe. Z pewnością część współwłaścicieli (m.in. Spółka Mieszkaniowa (...) Sp. z o.o. w K.) nie głosowali za podjęciem uchwał, a więc nie było wspólnego głosu współwłaścicieli. W trakcie zebrania nie dokonano także weryfikacji liczby właścicieli obecnych na zebraniu, nie sprawdzono pełnomocnictw, jak również oddanych głosów. Nie dokonano weryfikacji, czy pełnomocnictwa jakich udzielili właściciele miały charakter rodzajowy i czy nie doszło do oddawania głosów jednocześnie przez właścicieli lokali i pełnomocników.

W ocenie powódki zebranie w dniu 21.05.2014 r. zostało zwołane bez zachowania wymaganej procedury, gdyż jego zwołania dokonali sami właściciele lokalu na podstawie uchwały z dnia 19.03.2014 r. – co wynika z pisma Administratora z dnia 26.03.2014 r. Zgodnie zaś z u.w.l. zebrania właścicieli lokali co do zasady zwoływane są przez zarząd/zarządcę nieruchomości wspólnej, albo z jego własnej inicjatywy, albo na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (z wyjątkiem z art. 30 u.w.l.). Sama uchwała z dnia 19.03.2014 r. została podjęta przez właścicieli reprezentujących tylko 6% udziałów w nieruchomości wspólnej. Gdyby zaś przyjąć za pozwaną, że zebranie z dnia 21.05.2014 r. zostało zwołane przez Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jeszcze przed wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 14.03.2014 r., to skład zarządu był wówczas niekompletny (2 członków z 7-mio osobowego składu) i nie mógł on podejmować uchwały o zwołaniu zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej.

Swój interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. strona powodowa upatruje w tym, że wydanie wyroku zakończy stan niepewności prawnej związanej z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14.03.2014 r. oraz uchwałami z dnia 21.05.2014 r. i stwierdzeniem czy powódka nadal ma obowiązek zarządzania nieruchomością wspólną pozwanej. Brak takiego ustalenia mógłby po latach narazić ją także na odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu niewykonania umowy, gdyby okazało się, że jednak powódka winna być nadal zarządcą nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wskazała, że nie ma innego powództwa, aby usunąć w/w niejednoznaczność sytuacji faktycznej i prawnej i ustalić kto jest obecnie uprawniony do sprawowania funkcji zarządcy.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podniosła, że strona powodowa nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał z dnia 21.05.2014 r. W ocenie pozwanej istnienie uchwał wskazanych w pozwie nie ma wpływu na kwestię związania powodowej spółki z pozwaną wspólnotą mieszkaniową, cywilnoprawnym stosunkiem świadczenia usług zarządu nieruchomością wspólną. Wskazała, że w jej ocenie umowa dotycząca świadczenia usług zarządu nieruchomością wspólną z dnia 18.12.2006 r. Rep. A nr (...) od początku nie wiązała stron z uwagi na jej wady prawne. Umowa ta została zawarta na warunkach z góry narzuconych przez dewelopera budującego osiedle W.A. M. budynki (...) w K.. Sprzedaż pierwszego lokalu i zawarcie umowy z powódką było uzależnione od wyrażenia zgody na zarządcę nieruchomości wspólnej wskazanego przez dewelopera, którym była specjalnie utworzona we wrześniu 2006 r. spółka (...) Sp. z o.o. Zdaniem pozwanej powódka wykorzystała art. 18 ust. 2 u.w.l. stanowiący o tym, iż w ramach dalszego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Doprowadzono w ten sposób do tego, że (...) Sp. z o.o. (...) w K. objęła zarząd nieruchomością wspólną dla kilkuset lokali na okres nawet 10 lat, a miało to dla niej duże znaczenie finansowe, gdyż pozwana ponosi wysokie koszty tego zarządu. Wskazane w umowie warunki zmiany zarządcy były praktycznie nieosiągalne, gdyż wymagane było uzyskanie 75% większości głosów liczonych udziałami, co samo w sobie było sprzeczne z art. 23 ust. 2 u.w.l. Stanowiło to zachwianie równowagi kontraktowej i wykorzystanie przez dewelopera i zarządcę swojej pozycji w stosunku do zbiorowości konsumenckiej. Skoro zapisy te miały charakter abuzywny to należy uznać, że nie miały charakteru wiążącego nabywców pierwszego lokalu, a w konsekwencji i dalszych nabywców – gdyż art. 18 ust. 1 u.w.l. przewiduje związanie wszystkich członków wspólnoty. W oparciu o powyższe strona powodowa podniosła, iż umowa z dnia 18.12.2006 r. o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną nie miała mocy wiążącej, jak również nie była prawnie skuteczna umowa o świadczenie usług w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Strona pozwana podniosła, że niezależnie od powyższego umowa z dnia 18.12.2006 r. powinna zostać uznana za nieważną w oparciu o art. 58 par. 1 i 2 k.c. z uwagi na niegodziwe zachowanie powódki i dewelopera przy jej zawarciu, sprzeczność z prawem i zasadami współżycia społecznego. Pozwana powołała się na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15.07.2014 r. sygn. akt I Co 260/14, gdzie Sąd uznał zapis ustalający okres świadczenia przez powódkę usług zarządcy na 10 lat za klauzulę niedozwoloną w oparciu o art. 385 (1) par. 1 k.c., jak również wskazał, iż klauzula wymagająca do odwołania powódki z funkcji zarządcy większości 75% była sprzeczna z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Strona pozwana wskazała, że powódka od 2006 r. do 2010 r. pełniła faktycznie funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej osiedla W.A. M., jednak miało to charakter prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Świadczyła zatem dla niej usługi na podstawie bezterminowej umowy cywilnoprawnej, która mogła zostać w każdej chwili wypowiedziana przez każdą ze stron. Pozwana wspólnota mieszkaniowa poprzez zarząd właścicielski na przełomie 2010/2011 r. wypowiedziała w sposób dorozumiany umowę o świadczenie usług zarządu z dnia 18.12.2006 r. Zarząd właścielski powołany uchwałami (...) i (...) zablokował powódce dostęp do środków pieniężnych wspólnoty, wypowiedział większość zawartych przez nią umów i zawarł nowe, zwrócił się o zwrot dokumentacji i podjął współpracę z nowym administratorem nieruchomości wspólnej.

Kolejno strona pozwana podniosła, iż w zakresie nieistnienia uchwał z dnia 21.05.2014 r. nie mają znaczenia ewentualne uchybienia proceduralne, do których mogło dojść podczas zwoływania zebrania lub w trakcie samego zebrania. Zebranie z dnia 21.05.2014 r. zwołał uprawniony zarząd właścielski pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jeszcze przed wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 14.03.2014 r. sygn. akt I ACa 57/14. Dokonał tego przez administratora S. J. zgodnie z umową o administrowanie wspólnotą z dnia 29.12.2010 r. Powiadomienia wrzucono do skrzynek wszystkich właścicieli lokali na osiedlu (...) w K., a osoby mieszkające gdzie indziej zostały powiadomione listownie i innymi sposobami porozumiewania się na odległość.

Ponadto w ocenie pozwanej nie doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o rezygnacji niektórych członków zarządu, gdyż nie zostało ono złożone organowi wspólnoty w postaci zebrania właścicieli. Zatem do czasu wydania

orzeczenia w sprawie I ACa 57/14 skład zarządu pozwanej pozostał niezmienny i mógł zwołać zebranie na dzień 21.05.2014 r. Gdyby nawet doszło do rezygnacji członka zarządu, to nadal mógłby on funkcjonować i zwołać zebranie, bo wbrew twierdzeniom strony powodowej nie znajduje tu zastosowania koncepcja tzw. zarządu kadłubowego. W ocenie pozwanej ewentualne zwołanie zebrania przez samych właścicieli również nie przesądza o nieistnieniu uchwał, a jedynie mogłoby prowadzić do ich uchylenia pod warunkiem, że naruszenie przepisów o zwołaniu zebrania miałoby wpływ na treść tych uchwał.

Odnosząc się do głosów oddanych za podjęciem uchwał z dnia 21.05.2014 r. pozwana wskazała, że wystarczające było uzyskanie bezwzględnej większości głosów liczonej udziałami w nieruchomości wspólnej, gdyż wymóg 75% głosów został wyłączony z uwagi na nieważność umowy z dnia 18.12.2006 r. Każda z uchwał uzyskała bezwzględną większość głosów i to bez zliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących głosujących w związku z udziałem w prawie własności garaży.

W piśmie z dnia 09.10.2014 r. (k. 244) strona powodowa zaprzeczyła, aby umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 18.12.2006 r. zawierała klauzule abuzywne albo postanowienia sprzeczne z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Pozwana nie wykazała, aby postanowienia tej umowy i następnych zawieranych z nabywcami lokali nie były indywidualnie uzgadniane, lecz z góry narzucone. Umowa była zawarta w formie aktu notarialnego, który zazwyczaj poprzedzają negocjacje między stronami, akt ten był odczytywany przez notariusza, można wprowadzić do niego zmiany i uwagi i dopiero potem następuje jego podpisanie. Ponadto notariusz udziela stronom pouczeń i wyjaśnień co do treści umowy i jej skutków prawnych. Doktryna wskazuje nadto, że umowy zawierane w formie aktu notarialnego nie podlegają przepisom dotyczącym uznawania postanowień za niedozwolone.

Ustanowienie zaś 75% progu do zmiany zarządcy nieruchomości wspólnej było uzasadnione tym, aby nie dochodziło do częstych i nieprzemyślanych zmian zarządcy oraz chaosu w działaniach tak dużej wspólnoty mieszkaniowej jaką jest wspólnota osiedla W.A. M. (...) w K.. Taki zapis stanowił o zapewnieniu stabilności funkcjonowania pozwanej, a nie przeciwko jej interesom. Zaprzeczyła, aby postanowienia umowy miały charakter abuzywny, gdyż nie wyłączono możliwości zmiany zarządcy, a podwyższono jedynie wskazany próg do 75%. Nie była umowa sprzeczna również z art. 23 ust. 2 u.w.l., gdyż zgodnie z przepisami prawa doszło do zmiany progu niezbędnego do przyjęcia uchwały o zmianie zarządcy nieruchomości wspólnej. Nie uznała również, aby do wypowiedzenia umowy o zarządzanie doszło w sposób konkludentny.

Powódka wskazała, iż niepełny zarząd właścicielki mógł reprezentować stronę pozwaną w postępowaniach sądowych, jednak nie miał uprawnień do podjęcia uchwały o zwołaniu zebrania na dzień 21.05.2014 r. O prawidłowej zaś rezygnacji dwóch członków zarządu pozwanej świadczyły twierdzenia innego członka – M. H. (1), która na zebraniu w dniu 19.03.2014 r. oświadczyła, że zarząd jest obecnie czteroosobowy, w tym dwie osoby złożyły rezygnację. Zatem sama pozwana uznawała te rezygnacje za uprawione. Potwierdzić to miała opinia mecenas O. G. z dnia 12.08.2010 r.

Ponadto pozwana nie wykazała, aby pisemnie listem poleconym powiadomiła o terminie zebrania z dnia 21.05.2014 r. tych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy nie zamieszkują w należących do nich lokalach.

Strona powodowa podtrzymała twierdzenia dotyczące tego, iż zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej większości głosów.

W piśmie z dnia 11.02.2015 r. (k. 1222) strona powodowa podniosła zarzuty dotyczące braków i wadliwości w pełnomocnictwach udzielonych do głosowania na zebraniu w dniu 21.05.2014 r. i w kartach do głosowania.

Podawała, że następujące głosy należy uznać za bezskuteczne ze względu na brak dokumentów pełnomocnictw, ewentualnie udzielenie pełnomocnictwa przez tylko jednego ze współwłaścicieli, a nie wszystkich, lub brak kart do głosowania:

a) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani M. H. (1) zostało udzielone wyłącznie przez M. K. (1) **jednego ze współwłaścicieli lokali**, a nie przez jego małżonkę K. K. (1) - drugiego ze współwłaścicieli;

b) Pani R. K. oddała swój głos (za uchwałą) jedynie w odniesieniu do lokalu (...) w budynku nr (...), a nie w odniesieniu do komórki lokatorskiej nr (...) ((...) -księga wieczysta (...)), **udziału związanego z komórką lokatorską nie można zatem doliczyć** do liczby osób głosujących za uchwałą;

c) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) do akt sprawy złożony został jedynie **wydruk skanu pełnomocnictwa**;

d) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo udzielone przez Panią K. P. (1) O. G. przedłożone do akt postępowania stanowi jedynie **wydruk skanu lub kserokopię**, brakuje zaś w ogóle pełnomocnictwa udzielonego przez D. S. (1) (drugiego ze współwłaścicieli lokalu);

e) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) zostały udzielone dwa pełnomocnictwa, jedno dla Pani O. G., drugie dla Pani M. B., z tym, że oba przez Panią A. N., a **żadne przez drugiego współwłaściciela** lokalu Pana Ł. N.;

f) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) został oddany głos przez Panią O. G., ale **nie zostało przedłożone pełnomocnictwo** dla tej osoby, podpisanego przez właścicieli tego lokalu: J. O. i M. O.;

g) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) głos został oddany przez pełnomocnika O. G., na podstawie **pełnomocnictwa udzielonego wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli** lokali, a mianowicie J. A., a nie przez drugiego ze współwłaścicieli A. A. (1);

h) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) strona pozwana przedłożyła jedynie **wydruk skanu pełnomocnictwa** udzielonego Pani O. G. przez jednego ze współwłaścicieli lokali, a mianowicie Panią J. K., nie zostało zaś przedłożone pełnomocnictwo od drugiego ze współwłaścicieli A. K. (1);

i) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) głos został oddany przez pełnomocnika O. G., na podstawie **pełnomocnictwa udzielonego jedynie przez jednego ze współwłaścicieli** lokali, a mianowicie J. A., a nie przez drugiego ze współwłaścicieli A. A. (1);

j) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) strona pozwana przedłożyła głos oddany za zaskarżonymi uchwałami, tyle że **nie przedłożyła pełnomocnictwa** udzielonego przez jej właściciela, Panią A. G. (1), Pani O. G.;

k) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Panu S. J. zostało udzielone przez G. Ś. (1) z powołaniem na pełnomocnictwo udzielone jej w formie aktu notarialnego przez J. Ś. (1), właściciela tego lokalu - nie został jednak przedłożony dokument pełnomocnictwa od Pana J. Ś. (1) dla G. Ś. (1) - nie sposób zatem ustalić, **czy takie pełnomocnictwo w ogóle zostało udzielone** i czy obejmowało ono głosowanie na zebraniu w dniu 21 maja 2014 roku;

l) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana J. B. (1) - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią A. B. (1);

l) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Panią G. F. - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Pana W. F.;

m) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana R. S. a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią A. S.;

o) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone przez Pana E. O., **który nie jest właścicielem tego lokalu** - właścicielem jest Pani S. S. (1);

p) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) głos oddanego przez pana Z. N. nie sposób w jednoznaczny sposób zinterpretować - rubryce „za” wpisał on (podłuznie) swoje imię i nazwisko, zaś w rubryce „przeciw” wstawił znak X (można też uznać, że ją przekreślił) - ze względu na tak niejednoznaczny sposób oddania głosu nie sposób uznać, **aby został on oddany w sposób skuteczny i ważny**;

r) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana R. S. a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią A. S.;

s) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) głos został oddany przez Pana J. B. (2), przy czym nie zostało przedłożone **żadne pełnomocnictwo** dla tej osoby od właściciela lokalu, czyli D. B. (1);

t) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone przez Panią M. W. (1), **która nie jest właścicielem** tego lokalu - brak pełnomocnictwa udzielonego przez właścicieli lokalu - K. i T. W. (1);

u) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) **pełnomocnictwa zostały udzielone przez H. i J. van der B.**, przy czym podpis mocodawcy na obu tych pełnomocnictwach sprawia wrażenie poczynionego tą samą ręką, co wskazuje na to, że jeden z nich nie został wykonany przez osobę wskazaną jako mocodawca;

w) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) właściciel tego lokalu Pan K. G. udzielił notarialnego pełnomocnictwa do reprezentowania go przez Panią D. B. (2), przy czym do akt przedłożona została **tylko kserokopia tego pełnomocnictwa** - poza tym jest to pełnomocnictwo ogólne, mocodawca nie upoważnia pełnomocnika wprost w jego treści do udziału i głosowania w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną - w związku z tym głos oddany na podstawie takiego pełnomocnictwa należy uznać za nieskuteczny;

x) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani M. H. (1) zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana J. S. (1) - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią G. S.;

y) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) karta do głosowania została podpisana **jedynie przez dwóch właścicieli lokali**, a mianowicie przez E. J. (1) oraz H. J. (1), ale już nie przez trzeciego ze współwłaścicieli, czyli K. T. (1);

z) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) karta do głosowania została podpisana **przez jednego ze współwłaścicieli** tego lokalu (podpis

nie jest czytelny w zakresie imienia), a nie przez oboje z nich (wg treści księgi są to L. i W. M. (1)), nie zostało także przedłożone pełnomocnictwo od jednego współwłaściciela na rzecz drugiego do udziału i głosowania na zebraniu;

aa) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) do akt zostało przedłożone pełnomocnictwo udzielone **wyłącznie przez Panią E. G.**, a brak jest pełnomocnictwa udzielonego przez D. G. - drugiego ze współwłaścicieli tego lokalu;

bb) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) do akt została przedłożona karta do głosowania opatrzona (najprawdopodobniej podpisem Pani O. G.), a **nie zostało przedłożone pełnomocnictwo** dla tej osoby od J. R. - jednego ze współwłaścicieli lokalu;

cc) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) na liście obecności została wskazana Pani M. P. (1), a tymczasem w księdze wieczystej ujawniona została Pani M. Z. - do akt nie został dołączony żaden dokument, z którego wynikałoby, że właścicielka wg treści księgi wieczystej **zmieniła nazwisko**;

dd) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) na liście obecności została wskazana Pani A. D., a tymczasem w księdze wieczystej ujawniona została Pani A. P. (1) - do akt nie został dołączony żaden dokument, z którego wynikałoby, że właścicielka wg treści księgi wieczystej **zmieniła nazwisko**;

ee) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) do przedłożona została **fotografia pełnomocnictwa** udzielonego przez właścicieli tego lokalu - brak oryginału tego dokumentu;

ff) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone wyłącznie **przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana R. N. - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią M. N. (1);

gg) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Panią E. C. - a nie zostało udzielone przez pozostałych z nich Panią J. B. (3) oraz Pana A. B. (2);

hh) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone wyłącznie **przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Panią M. C. - a nie zostało udzielone przez pozostałych z nich Panią G. C. oraz Pana P. C.;

ii) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) głos został oddany wyłącznie **przez jednego ze współwłaścicieli** lokali, Pana P. Z., brak głosu oddanego przez drugiego ze współwłaścicieli, I. Z.;

jj) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) **pełnomocnictwo zostało udzielone w formie maila** przesłanego przez współwłaściciela tego lokalu Pana G. P., pełnomocnictwo to jest oczywiście niepodpisane własnoręcznie przez mocodawcę;

kk) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone **wyłącznie przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Panią M. K. (2) - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Pana W. K.;

ll) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) na liście obecności w rubryce pełnomocnik znajdują się dwa identyczne (nieczytelne) podpisy, taki sam podpis znajduje się na karcie do głosowania, przy czym nie zostało przedłożone **żadne pełnomocnictwo**

udzielone przez właścicieli tego lokalu S. P. i J. G. - osoby te z pewnością nie były osobiście obecne na zebraniu, a z pewnością nie mogły złożyć dwóch identycznych podpisów na liście obecności;

h) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone wyłącznie **przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Panią A. K. (2) - a nie zostało udzielone przez drugiego z nich Panią K. K. (3);

mm) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało podpisane **wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli**, którymi są E. i A. R. (ze względu na charakter podpisu nie sposób ustalić, przez którego z nich), a nie przez oboje z nich;

nn) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało **podpisane przez Panią S. P.** - pełnomocnika ujawnionego w księdze wieczystej właściciela tego lokalu Pana D. P. (1), przy czym do akt sprawy **nie zostało dołączone pełnomocnictwo udzielone S. P. przez D. P. (1)**;

oo) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo Pani O. G. zostało udzielone wyłącznie **przez jednego współwłaściciela** tego lokalu - Pana M. P. (2), a nie zostało udzielone przez drugiego z nich - K. P. (2);

pp) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) na pełnomocnictwie dla Pani O. G. znajduje się jedynie podpis (...), co oznacza, że pełnomocnictwo to zostało udzielone za ledwie **przez jednego ze współwłaścicieli** lokal, a mianowicie G. B., a nie przez drugiego z nich - R. B.;

rr) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) stanowi własność T. i S. W. a **głos został oddany przez jednego z nich** bo na liście są dwa identyczne podpisy.

ss) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo udzielone **przez jednego ze współwłaścicieli** K.,

tt) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) pełnomocnictwo udzielone **przez jednego ze współwłaścicieli** M. G. a nie przez P. Ś. (1),

uu) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) **pełnomocnictwo złożone w kserokopii**,

ww) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) **pełnomocnictwo złożone udzielone przez jednego ze współwłaścicieli**,

xx) w odniesieniu do lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)) **brak pełnomocnictw od małżonków Ł.**

Ponadto strona powodowa zakwestionowała w tym piśmie prawidłowość głosowania przez cudzoziemskich członków wspólnoty którzy udzielili pełnomocnictw K. B. (1) bowiem w każdym z pełnomocnictw udzielonych przez poszczególnych właścicieli był wskazany pełnomocnik tj. albo K. B. (1) albo T. L. , przy czym tylko ten ostatni miał umocowanie do udzielania dalszych pełnomocnictw. K. B. (1) nie była umocowana do udzielania dalszych pełnomocnictw – tymczasem udzieliła takiego p. M. H. (1). Zatem głosy oddane przez Panią M. H. (1) jako „dalszego” pełnomocnika ustanowionego przez K. B. (1) należy uznać za złożone nieskutecznie. Dotyczy to głosów oddanych w imieniu następujących osób:

X. Stevena B. i C. M., właścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XI. James H. B., właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XII. A. R., właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XIII. S. C. i D. C. (1), właścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XIV. J. P. i D. K., właścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XV. Pik Law i R. A., właściciele lokalu (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

XVI. A. M. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...));

T. C. i J. C., właścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) - księga wieczysta o nr (...)). (vide pismo str. powodowej –k. 1227)

Pełnomocnictwo udzielone K. B. i innym osobom miało charakter ogólny, a nie co najmniej rodzajowy (uprawniający wprost do głosowania na zebraniach wspólnoty w przedmiocie zmiany sposobu zarząd nieruchomością wspólną).

III [Podsumowanie]

Zsumowanie udziałów związanych z lokalami, co do których, zgodnie z powyższym wyliczeniem, nie został oddany skuteczny głos lub nie zostało udzielone skuteczne pełnomocnictwo do głosowania na zebraniu, po czym odjęcie ich od wyniku głosowania podanego przez przewodniczącego zebrania daje następujące efekty. Suma głosów prawidłowo oddanych za zaskarżonymi uchwałami (...) wynosiła zatem (po odjęciu zakwestionowanych wyżej głosów) 49,0051 % (za uchwałą opowiedzieli się członkowie Wspólnoty reprezentujący udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...)). Również w głosowaniu nad kolejnymi zaskarżonymi uchwałami nie można mówić o osiągnięciu ustawowej większości głosów, gdyż wadliwości pełnomocnictw (a tego rodzaju problemy występują w odniesieniu do większości zakwestionowanych wyżej głosów) rozciągają się nie tylko na uchwałę w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, lecz również na uchwały dotyczące powołania poszczególnych członków Zarządu Właścicielskiego.

W piśmie z dnia 25.05.2015 r. (k. 1367) strona pozwana odnosząc się do w/w pisma strony powodowej podniosła że; że nie polega na prawdzie twierdzenie Powódki w zakresie w jakim wskazała, że „znaczną część pełnomocnictw lub kart do głosowania (...) jest wadliwa lub nieskuteczna. ”

Wskazała że :

po pierwsze Powódka w swoim piśmie zakwestionowała jedynie 2 karty do głosowania, a to w punktach „b” i „p” pierwszej części pisma.

Po wtóre w 24 z 47 punktów ww. pisma, Powódka zakwestionowała prawidłowość i skuteczność oddania głosu w sytuacji, w której za przyjęciem uchwały zagłosował tylko jeden z małżonków będących współwłaścicielami lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Wobec powyższego wskazuję, że zgodnie z art. 36 § 2 Łr. i o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym. Zakres tego samodzielnego zarządu

jest szeroki - nie obejmuje jedynie czynności wskazanych enumeratywnie w art. 37 § 1 k.r.o., do dokonania których konieczna jest zgoda drugiego małżonka. Do czynności tych nie należy z pewnością głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. W tym zakresie stanowisko orzecznictwa i doktryny jest zgodne (zob. wyrok SA w Warszawie VI Wydział Cywilny z 21 maja 2013 r., VI ACa 477/13; R. Dziczek, Własność lokali. Komentarz, LexisNexis, 2011, Komentarz do art. 23 ustawy o własności lokali, Nb 7). Tym samym do skutecznego oddania głosu za podjęciem uchwały przez małżonków będących współwłaścicielami danego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej wystarczy oddanie głosu przez jednego z tych małżonków.

Odnosząc się precyzyjnie do zarzutów podniesionych przez Powódkę w pierwszej części pisma (zatytułowanej [Braki pełnomocnictw i kart do głosowania]), wskazano co następuje (posługując się w niniejszym piśmie numeracją zgodną z numeracją zastosowaną przez Powódkę w piśmie z dnia 11 lutego 2015 r.);

a) W odniesieniu do lokalu nr (...) - M. K. (1) i K. K. (1) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

b) W odniesieniu do właściciela lokalu nr (...) - Pani R. K. oddała głos za podjęciem spornych uchwał, a głosowała również udziałem w części wspólnej nieruchomości związanym z prawem własności komórki lokatorskiej nr (...) w budynku nr (...) co wynika jednoznacznie z wypełnionej przez nią karty do głosowania, na której wpisała numer lokalu i komórki.

Dowód: - karta do głosowania dot. lokalu (...) - w aktach sprawy

c) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana przedłożyła kserokopię dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez właściciela lokalu K. R. M. H. (2), ponieważ w chwili obecnej nie dysponuje oryginałem tego dokumentu. Wskazując jednak, że katalog środków dowodowych na gruncie polskiego kodeksu postępowania cywilnego nie ma charakteru zamkniętego,

a zatem kserokopia niepoświadczona za zgodność z oryginałem nie stanowi dokumentu, ale jest innym środkiem dowodowym, który Sąd ocenia stosownie do treści art. 233§1 k.p.c.

d) W odniesieniu do lokalu nr (...) - D. S. (1) i K. S. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków. Pozwana przedłożyła kserokopię dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez K. S. O. G., ponieważ w chwili obecnej nie dysponuje oryginałem tego dokumentu. W tym kontekście Pozwana powołuje się całością na argumentację przedstawioną w punkcie c) niniejszego pisma.

e) e) W odniesieniu do lokalu nr (...) - wskazuję, że Pan Ł. N. - wbrew twierdzeniom Powódki - nie jest współwłaścicielem lokalu nr (...) co wynika jednoznacznie z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki, a zatem nie było potrzeby by udzielał pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 maja 2014 r.

g W odniesieniu do lokalu nr (...) - A. A. (1) i J. A. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...) (Powódka omyłkowo wskazała numer księgi prowadzonej dla tego lokalu jako (...)). Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

Dowód: - treść działu I-O i II księgi wieczystej nr (...)

h) W odniesieniu do lokalu nr (...) - J. K. i A. K. (1) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków. Pozwana przedłożyła wydruk dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez J. K. O. G., ponieważ w chwili obecnej nie dysponuje oryginałem tego dokumentu. W tym kontekście Pozwana powołuje się całości na argumentację przedstawioną w punkcie c) niniejszego pisma. j) W odniesieniu do lokalu nr (...) - pełnomocnictwa do głosowania O. G. udzielił jedyny właściciel lokalu tj. Pani A. G. (2) z domu G., zatem pełnomocnictwo zostało udzielone prawidłowo, a głos za podjęciem spornych uchwał oddano skutecznie. Wedle informacji posiadanych przez Pozwaną właścicielka lokalu nr (...) zmieniła nazwisko z G. na G., a zmiana ta nie została ujawniona w księdze wieczystej. Jednocześnie wskazuję, że Pozwana złożyła w tym zakresie wnioski dowodowe o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. G. (2), a to w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. (data prezentaty 10.12.2014) na stronie 3 punkt 6, który to wniosek w całości podtrzymuję, k) W odniesieniu do lokalu nr (...) - J. Ś. (2) udzielił G. Ś. (2) pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 maja 2014 r. nad spornymi uchwałami, a zatem głos w jego imieniu został oddany skutecznie.

Dowód: - akt notarialny z dnia 26.07.2007 r. Rep A Nr (...) obejmujący pełnomocnictwo udzielone przez J. Ś. (2) G. Ś. (2)

1) W odniesieniu do lokalu nr (...) - J. B. (1) i A. B. (1) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

l) W odniesieniu do lokalu nr (...) - G. F. i W. F. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

m) W odniesieniu do lokalu nr (...) - R. S. i A. S. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

o) W odniesieniu do lokalu nr (...) - S. S. (1), która istotnie jest właścicielem tego lokalu udzieliła O. G. pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 maja 2014 r.

Dowód: - pełnomocnictwo z dnia 14.05.2014 r. udzielone przez S. S. O. G. - w aktach sprawy

p) W odniesieniu do lokalu nr (...) - z samej treści karty do głosowania nad uchwałą nr (...) jednoznacznie wynika, że właściciel lokalu Z. N. opowiedział się za podjęciem spornych uchwał.

r) W odniesieniu do lokalu nr (...) - R. S. i A. S. w dniu 21 maja 2014 r. byli współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

s) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana w chwili obecnej nie dysponuje dokumentem pełnomocnictwa udzielonego przez D. B. (1) J. B. (2).

t) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana w chwili obecnej nie dysponuje dokumentem pełnomocnictwa udzielonego przez K. W. (1) lub T. W. (1) M. W. (1). Na zasadzie art. 248 §1 k.p.c.

u) W odniesieniu do lokalu nr (...) - J. i H. V. der B. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec tego, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że twierdzenia Powódki są prawdziwe - czemu Pozwana zaprzecza - to nawet wówczas głos oddany przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał został oddany skutecznie, jako że pełnomocnik został prawidłowo umocowany przynajmniej przez jednego z małżonków. W ocenie Pozwanej, okoliczność który z małżonków udzielił pełnomocnictwa nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

w) W odniesieniu do lokalu nr (...) - w odpowiedzi na pozew z 18 maja 2014 r. Pozwana złożyła wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z pełnomocnictw do głosowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 maja 2014 r., w tym z dokumentu - poświadczonego za zgodność z oryginałem odpisu aktu notarialnego z 06.03.2013 r. Rep. A nr (...) obejmującego pełnomocnictwo udzielone przez K.'a D. D. B. (2). W piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. Pozwana wskazała, że pełnomocnictwa zalegają w aktach sprawy toczącej się przed tut. Sądem do sygn. I C 1262/14. Z ostrożności procesowej powyższy dokument Pozwana przedkłada powtórnie w załączeniu do niniejszego pisma.

Dowód: - odpisu aktu notarialnego z 06.03.2013 r. Rep. A nr (...) obejmującego pełnomocnictwo udzielone przez K.'a D. D. B. (2).

x) W odniesieniu do lokalu nr (...) - J. i G. S. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

y) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana w chwili obecnej nie dysponuje dokumentem pełnomocnictwa udzielonego przez K. T. (1) E. J. (1) lub H. J. (1).

z) W odniesieniu do lokalu nr (...) - L. i W. M. (2) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...) (Powódka omyłkowo wskazała numer księgi prowadzonej dla tego lokalu jako (...)). Wobec oddania głosu przez jednego z małżonków za podjęciem spornych uchwał, głos został oddany skutecznie. W ocenie Pozwanej, okoliczność który z małżonków oddał głos nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia

niniejszej sprawy.

aa) W odniesieniu do lokalu nr (...) - E. i D. G. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

bb) W odniesieniu do lokalu nr (...) - E. i J. R. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. E. R. udzieliła O. G. pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 maja 2014 r. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

cc) W odniesieniu do lokalu nr (...) - właścicielka tego lokalu zmieniła nazwisko z Z. na P.. Wobec oddania głosu przez właściciela lokalu za podjęciem spornych uchwał, głos został oddany skutecznie.

Dowód: - kserokopia dowodu osobistego M. P. (1) nr (...),

3. dowód z zeznań świadka M. P. (1), os. (...), (...)-(...) K.

dd) W odniesieniu do lokalu nr (...) - właścicielka tego lokalu zmieniła nazwisko z P. na D.. Wobec oddania głosu przez właściciela lokalu za podjęciem spornych uchwał, głos został oddany skutecznie.

Dowód: - kserokopia dowodu osobistego A. D. nr (...),

dowód z zeznań świadka A. D., os. (...), (...)-(...) K.

ee) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana przedłożyła kserokopię dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez W. B. i A. B. (3) A. F., ponieważ w chwili obecnej nie dysponuje oryginałem tego dokumentu. W tym kontekście Pozwana powołuje się całości na argumentację przedstawioną w punkcie c) niniejszego pisma.

ff) W odniesieniu do lokalu nr (...) - R. i M. N. (1) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu, nie było konieczności udzielenia pełnomocnikowi pełnomocnictwa przez obojga małżonków,

ii) W odniesieniu do lokalu nr (...) - P. i I. Z. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu za podjęciem spornych uchwał wystarczające było zagłosowanie przez jednego z małżonków,

jj) W odniesieniu do lokalu nr (...) - G. P. i D. P. (2) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania przez pełnomocnika głosu za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków. W odniesieniu do dalszych zarzutów Powódki, Pozwana podtrzymuje w całości wnioski dowodowe o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, zawarte w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. (data prezentaty 10.12.2014) na stronie 6 punkty 30 i 31, a także dowód z treści wiadomości e-mail - wskazany na stronie 18 punkt 1 ww. pisma.

kk) W odniesieniu do lokalu nr (...) - M. i W. K. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

łł) W odniesieniu do lokalu nr (...) - A. i K. K. (3) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

mm) W odniesieniu do lokalu nr (...) - E. i A. R. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania przez pełnomocnika głosu za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków. W ocenie Pozwanej, okoliczność który z małżonków udzielił pełnomocnictwa nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

oo) W odniesieniu do lokalu nr (...) - M. i K. P. (2) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

pp) W odniesieniu do lokalu nr (...) - G. i R. B. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma

Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

rr) W odniesieniu do lokalu nr (...) - T. i S. W. są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu za podjęciem spornych uchwał wystarczające było oddanie głosu przez jednego z małżonków. W ocenie

Pozwanej, okoliczność który z małżonków oddał głos nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

ss) W odniesieniu do lokalu nr (...) - B. i K. K. (5) są współwłaścicielami tego lokalu na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, co wynika bezpośrednio z treści księgi wieczystej nr (...), która została załączona do pisma Powódki. Wobec powyższego dla skutecznego oddania głosu przez pełnomocnika za podjęciem spornych uchwał wystarczające było udzielenie pełnomocnictwa przez jednego z małżonków.

uu) W odniesieniu do lokalu nr (...) - Pozwana przedłożyła kserokopię dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez J. S. (2) i D. S. (2) O. G., ponieważ w chwili obecnej nie dysponuje oryginałem tego dokumentu. W tym kontekście Pozwana powołuje się całości na argumentację przedstawioną w punkcie c) niniejszego pisma.

xx) W odniesieniu do lokalu nr (...) - przedkładanie pełnomocnictwa do głosowania nie było konieczne, ponieważ właściciel lokalu głosował osobiście, co wynika bezpośrednio z wypełnionej przez niego karty do głosowania.

Odnosząc się do twierdzeń Powódki zawartych w drugiej części jej pisma z dnia 11 lutego 2015 r., a dotyczących pełnomocnictw udzielonych K. B. (1) przez członków Wspólnoty będących obcokrajowcami, podnoszę, co następuje;

K. B. (1) była upoważniona do głosowania nad spornymi uchwałami w imieniu poszczególnych mocodawców na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Mozart, które odbyło się w dniu 21 maja 2014 r. Była również upoważniona do udzielenia pełnomocnictwa dalszego. Podkreślić należy, że pełnomocnictwo rodzajowe nie wymaga dla swej ważności i skuteczności żadnej szczególnej formy, zatem jego treść może być kreowana również ustnie, a nawet konkludentnie.

Dalej, wbrew twierdzeniom Powódki, pełnomocnictwa udzielone K. B. (1) przez członków Wspólnoty będących obcokrajowcami nie są pełnomocnictwami ogólnymi, lecz rodzajowymi. Wszak wymieniono w nich rodzaj czynności prawnych, do których K. B. (1) została upoważniona. W pełnomocnictwach tych wyraźnie stwierdzono, że K. B. (1) będzie upoważniona do dokonywania w imieniu danych mocodawców czynności w postaci „reprezentowania na spotkaniach Wspólnot Mieszkaniowej oraz do głosowania nad uchwałami”, przy czym uwzględniając pozostałą treść pełnomocnictw niewątpliwie jest, że chodzi o spotkania (zebrania) i uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Mozart. Pełnomocnictwa udzielone K. B. (1) określają zatem typ czynności prawnych, do których dokonania była ona upoważniona, spełniając wymóg stawiany pełnomocnictwom rodzajowym. Nadmienić również należy, że w polskim porządku prawnym nie znajdziemy przepisu prawnego, który wymagałby w poruszonym zakresie udzielenia pełnomocnictwa do poszczególnej czynności, w ramach którego to dopiero można by było wymagać precyzyjnego określenia zebrania Wspólnoty, na którym miałyby dojść do głosowania, czy przedmiotu uchwały, jaka miałyby zostać nań poddana pod głosowanie.

Bezspornym między stronami było, że:

W dniu 18 grudnia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) umowa sprzedaży i umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną. Jej mocą członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w K. na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną Spółce (...) sp. z o.o. w K. (poprzednikowi prawnemu strony powodowej - spółki (...) spółki z o.o. (...) w K.). Zarządca miał sprawować zarząd nieruchomością wspólną przez 10 lat tj. do dnia 31.12.2016 r., jednak ustalono, że jeżeli w okresie od dnia 01.11.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. zarząd nieruchomością wspólną nie zostanie powierzony innej osobie lub nie zostanie zmieniony sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, to wówczas zarządca będzie wykonywał zarząd przez okres

następnych 10 lat, po upływie którego procedura zostałaby ponowiona (ust. XII lit. a i b). Jak stanowił zaś ust. XII lit d uchwała dotycząca zmiany ustalonego tą umową sposobu zarządu i zarządcy mogła zapaść kwalifikowaną większością 75% głosów właścicieli lokali liczonych według wielkości udziałów.

W dniu 15 grudnia 2010 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na Osiedlu W.A. M. w K., która obejmuje bloki nr (...) przy ul. (...) na w/w osiedlu. W trakcie zebrania została podjęta uchwała nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w brzemieniu „Działając na podstawie art. 18 ust. 2 a i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali postanawiamy zmienić sposób zarządzania nieruchomością wspólną naszej wspólnoty mieszczącej się w K. na os. W.A M.. § 1. Od 1 stycznia 2011 roku (...) Sp. z o.o. (...) w K. ul. (...)(...) nie będzie sprawować funkcji zarządu nieruchomością wspólną położoną na os. W.A M. w sposób określony w umowach notarialnych o przeniesienie własności lokali zawartych z nabywcami lokali w latach 2006 - 2010. § 2. Od 1 stycznia 2011 roku wprowadza się sposób zarządzania określony w ustawie o własności lokali jako właściwy dla nieruchomości w której jest więcej niż 7 lokali – zgodnie z art. 20 tej ustawy (...)”. Dalsza część uchwały obejmowała szczegółowe określenie zasad zarządu, zaś w § 3 wskazano, iż najpóźniej do 31 grudnia 2010 r. właściciele lokali wybiorą nowy zarząd wspólnoty, który zacznie sprawować swą funkcję od 1 stycznia 2011 r. uchwała miała wejść w życie i obowiązywać z dniem jej podjęcia. Po przeprowadzonym głosowaniu Przewodniczący stwierdził, że oddano 313 ważnych głosów, w tym „za” uchwałą oddano 307 głosów, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i 5 głosach „przeciwko”. Następnie głosowano nad uchwałą nr (...) w sprawie wyboru zarządu nieruchomością wspólną, o treści: „Działając na podstawie art. 23 w związku z brzmieniem art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, właściciele lokali wybierają zarząd, który będzie pełnił funkcję od 1 stycznia 2011 w 7 osobowym składzie wyłonionym spośród właścicieli lokali. Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia”. Po przeprowadzonym głosowaniu Przewodniczący stwierdził, że oddano 308 ważnych głosów, w tym „za” uchwałą oddano 305 głosów, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i 2 głosach „przeciwko”. Na mocy uchwał nr 33- (...) w skład Zarządu właścicielskiego pozwanej wybrano członków w osobach T. W. (2), K. B. (3), M. H. (1), A. F., B. B. (2)-Pasięki, M. S. (1) i jeszcze jednego członka.

Spółka Mieszkaniowa (...) Sp. z o.o. w K. złożyła do Sądu Okręgowego w Krakowie pozew o uchylenie uchwał nr (...) i (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 1506/12 Sąd Okręgowy w Krakowie w pkt I uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. osiedla (...) (ul. (...)/B.) w K., działka ewidencyjna nr (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną objętą protokołem z dnia 15 grudnia 2010 roku, repertorium A nr (...), zaś w pkt II wyroku uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. osiedla (...) (ul. (...)/B.) w K., działka ewidencyjna nr (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...), w sprawie wyboru zarządu wspólnoty objętej protokołem z dnia 15 grudnia 2010 roku, repertorium A nr (...).

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. osiedle (...) (ul. (...)/B. w K.). Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 57/14 apelacja została oddalona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 18.04.2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) jako Zarządca pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wypowiedziała wszelkie pełnomocnictwa adwokat O. G., działającej dotychczas jako pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. osiedle (...) ul. (...)/B. w K. budynku (...). Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w sprawie sygn. akt (...) z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) osiedla W.A. M. 1-31 w K. przeciwko Spółce Mieszkaniowej (...) Sp. z o.o. w K. o zapłatę postanowieniem z dnia 28.03.2014 r. odmówił dalszego udziału w sprawie adwokat O. G. w charakterze pełnomocnika strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) osiedla W.A. M. 1-31 w K..

dowód: pismo z dnia 18.03.2014 r. – k. 41, odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 28.03.2014 r. sygn. akt I C 2399/12/K – k. 42-42v

W dniu 19 marca 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali znajdujących się budynkach (...) położonych na osiedlu W.A. M. w K.. Zgodnie z protokołem zebrania w jego trakcie Przewodniczący S. J. zaproponował podjęcie uchwały o

zwołaniu kolejnego zebrania za dwa miesiące, z odpowiednio wcześniejszym powiadomieniem wszystkich członków wspólnoty. Po przeprowadzeniu głosowania, Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta przez aklamację. Na zebraniu obecni byli na nim właściciele lokali reprezentujący udziały związane z własnością lokali wynoszące łącznie (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowi 6,41% tych udziałów, M. H. (1) wyjaśniła w trakcie zebrania, że ówczesny zarząd był czteroosobowy, w tym dwie osoby złożyły rezygnację.

dowód: protokół zebrania z dnia 19.03.2014 r. akt notarialny Rep. A nr (...) - k. 44-47v

W piśmie z dnia 26 marca 2014 r. S. D. biura zarządzania nieruchomościami w firmie (...) poinformował właścicieli lokali pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14.03.2014 r., sygn. akt I ACa 57/14. Podał, że w związku z tym, aby spółka (...) ponownie nie zarządzała osiedlem konieczne jest ponowne podjęcie uchwał zmieniających sposób zarządu. Wskazał, iż zgodnie z decyzją właścicieli lokali obecnych na ostatnim zebraniu wspólnoty o zwołaniu kolejnego zebrania, w załączeniu przesyła zawiadomienie o zebraniu w dniu 21 maja 2014 r., na którym mają być głosowane bardzo ważne uchwały zmieniające sposób zarządu nieruchomością i zmierzające od jednoznacznego zakończenia konfliktu ze spółką (...) - 2. Zaproszono wszystkich do osobistego uczestnictwa, bądź do wypełnienia i podpisania załączonych pełnomocnictw, następnie wrzucenie ich do skrzynek lub przesłanie na adres: Firma (...) ul. (...) (...) (...) K.. Wskazano, że jeśli właściciele pojawią się osobiście na zebraniu to pełnomocnictwo będzie anulowane.

W zawiadomieniu o zebraniu właścicieli podpisanym przez S. J. podano, iż zgodnie z przepisami art. 30-32 ustawy o własności lokali informuje się o zwołaniu zebrania na dzień 21 maja 2014 r., w trakcie którego m.in. miała zostać podjęta uchwała dot. zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną zaprotokołowana przez notariusza, w ten sposób, że zarząd będzie wieloosobowy, sprawowany zgodnie z przepisami art. 20 i nast. u.w.l. nieodpłatnie, jak również odbędą się wybory członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

S. i A. K. (3) właściciele lokalu nr (...) na os. (...) złożyli do Zarządu Właścicielskiego Wspólnoty Mieszkaniowej M. tj. M. H. (1), A. F., T. W. (2) i K. B. (4) oraz do powodowej spółki wnioski o zwołanie zebrania właścicieli lokali na dzień 21.05.2014 r.

dowód: pismo z dnia 26.03.2014 r. – k. 48-48v, zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali z dnia 26.03.2014 r. – k. 49, wniosek z dnia 20.03.2014 r. – k. 50-51

W dniu 21 maja 2014 r., w auli budynku Wydziału Leśnego (...) Rolniczego im. H. K. w K. odbyło się zebranie właścicieli lokali na os. (...) w K.. Protokół z zebrania w formie aktu notarialnego Rep A. nr 1055/214 sporządził notariusz S. M. (1). Powódka i deweloper mieli wątpliwości co do prawidłowości zwołania zebrania.

Przewodniczący zebrania K. B. (3) zaproponował podjęcie uchwały potwierdzającej legalność zwołania i odbycia zebrania, która to uchwała została podjęta wobec znaczącej większości głosów „za”, oddanych przez członków wspólnoty obecnych na zebraniu, przy 4 głosach oddanych przeciwko uchwale.

(...) Sp. z o.o. w K. adwokat M. K. (3) ponownie wyraził zastrzeżenia co do prawidłowości zwołania zebrania i wniósł o przedstawienie mu stosownej uchwały Zarządu o zwołaniu zebrania. Reprezentująca stronę powodową M. P. (3) oświadczyła, że kwestionuje legalność zwołania zebrania, ponieważ nie zostało ono zwołane przez legalnego zarządcę tj. Spółkę (...) oraz poddała pod rozważę dalsze podejmowanie uchwał.

W trakcie zebrania ogłoszono, że na zebraniu obecni są właściciele lokali w budynkach od 1- 31 os. (...) w K. reprezentujący udziały związane z własnością lokali wynoszące łącznie (...) części, we współwłasności nieruchomości wspólnej co stanowi 74,02% tych udziałów. Członek Zarządu M. H. (3) powiadomiła, że głosy oddawane nad uchwałami będą liczone elektronicznie przy pomocy urządzeń komputerowych.

Poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną o treści: „My, właściciele lokali w nieruchomości os. W.A. M. 1-31 w K., zmieniamy sposób zarządu nieruchomością wspólną,

w ten sposób, że od dnia podjęcia niniejszej uchwały zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany zgodnie z art. 20 i nast. ustawy z dnia 24.06.1994 roku – o własności lokali, tj. przez wieloosobowy zarząd, którego członków my właściciele lokali, wybierzemy w drodze odrębnej uchwały, nie wymagającej zaprotokołowania przez notariusza”. Obliczano głosy według dwóch metod: wraz z uwzględnieniem udziałów w garażach i bez ich uwzględnienia. Po przeliczeniu głosów podano, że uchwała ta została podjęta: 1. wobec oddanych głosów „za” uchwałą reprezentujących (...) udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowi 74,28% tych udziałów, przy głosach oddanych „przeciw” uchwale reprezentujących (...) udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowi 0,93% tych udziałów; 2. natomiast bez uwzględnienia garaży, wobec oddanych głosów „za” uchwałą reprezentujących (...) udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowi 55,54% tych udziałów, przy głosach oddanych „przeciw” uchwale reprezentujących (...) udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowi 0,67 % tych udziałów.

Kolejno poddano pod głosowanie następujące uchwały Zebrania (...) lokali w nieruchomości os. W. A. M. w K. w dniu 21 maja 2014 roku dotyczące wyborów członków zarządu co do których wyniki głosowania są następujące;

I. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M.(...)1 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pani M. H. (1). § 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”; Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 50,48%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,87%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 66,9%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,83%;

II. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. 1-31 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pana A. F.” § 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.” Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 54,52%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 0,89%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 72,75%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 1,51%;

III. uchwała nr (...) o treści: „§ 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. 1-31 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pana K. B. (3). § 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.” Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 55,98%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,58%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 71,86%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,63%;;

IV. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M.(...)1 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pani E. M.. § 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.” Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 52,9%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,63%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 70,74%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,1% ;

V. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. (...)1 w K. (...), w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pani M. B.. § 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.” Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 53,67%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,41%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 71,47%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,06% ;

VI. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M.(...)1 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru

członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pani S. M. (2). § 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”
Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 52,81%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,53%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 70,29%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,3% ;

VII. uchwała nr (...) o treści: „§ 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. 1-31 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pana J. Szvec. § 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”
Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 54,32%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 0,83%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 72,65%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 1,04%;

VIII. uchwała nr (...) o treści: „ § 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. (...)1 w K. (...), w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pani B. S.. § 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”
Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 52,82%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,83%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 70,53%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 2,49% ;

IX. uchwała nr (...) o treści: „§ 1. My, właściciele lokali w nieruchomości os. W. A. M. 1-31 w K.wie, w związku z podjęciem uchwały w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, niniejszym dokonujemy wyboru członka zarządu Wspólnoty o. W. A. M. w K. w osobie Pana D. C. (2). § 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”
Wyniki głosowania: • bez uwzględnienia udziałów garaży: głosy „za” - (...), co stanowi 53,72%, zaś głosy „przeciw” - (...), co stanowi 1,00%; • uwzględniając udziały garaży: głosy „za” (...), co stanowi 71,63%, zaś głosy „przeciw” - (...) co stanowi 1,48%.

dowód: protokół zebrania z dnia 121 maja 2014 r. akt notarialny Rep. A nr (...) wraz z załącznikami - k. 54-73.

Głosowanie nad wszystkimi w/w uchwałami od numeru (...) odbyło się poprzez głosowanie udziałami a w głosowaniu brali udział albo osobiście właściciele lokali albo umocowani przez nich pełnomocnicy, przy czym tak właściciele jak i pełnomocnicy wiedzieli dla jakiej przyczyny zwołane zostało zebranie wspólnoty a mianowicie do przeprowadzenia głosowania nad uchwałami w sprawie wyboru nowego zarządu wspólnoty.

Dow; zeznania świadków:

B. B. – Pasieka –k. 1235,

T. W. –k. 1236,

M. S.-k. 1237,

K. G.- k. 1421,

M. N. –k. 1422,

M. P.-k. 1422,

A. P. –k. 1423,

H. J. –k. 1489,

E. J. –k. 1490,

K. T.-k. 1490,

M. W. –k. 1490,

T. W. –k. 1490,

K. W. –k. 1491,

D. B. –k. 1508,

J. B. –k. 1508,

K. B. –k. 1517,

D. S. –k. 1518

J. S. –k. 1518,

A. G. –k. 1521,

- Pełnomocnictwa w aktach tut. Sądu I C 1238/14 na kartach od 395 do 1033 (tomy ; od II do VI),

- karty do głosowania w niniejszych aktach – na kartach od 285 (II tom) do 1142 (VI tom)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i w zakresie treści nie była kwestionowana przez żadną ze stron a także w oparciu o zeznania wskazanych świadków , co do których nie było podstaw aby odmówić im wiary. Dokumenty w postaci pełnomocnictw , kart do głosowania , odpisów ksiąg wieczystych ,protokołów zebrań i wyników głosowania nad uchwałami , zeznania świadków – potwierdzają stanowisko strony pozwanej o prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał.

Część wniosków stron o przesłuchanie świadków na okoliczności ,że tylko jeden z małżonków głosował , albo tylko jeden z małżonków udzielił pełnomocnictwa, lub że pełnomocnictwo było w postaci skanu , kopii , fotokopii, czy e,maila (wobec faktu ,że okoliczność ta była przyznana przez pozwaną) – została oddalona . Sąd przesłuchał tylko tych spośród wnioskowanych świadków którzy mieli zeznawać na okoliczności dotyczące takich zarzutów jak – brak pełnomocnictwa w ogóle , niepewność do kogo należy podpis na karcie do głosowania , czy pełnomocnik wiedział czego ma dotyczyć głosowanie , czy był właściwie umocowany , oraz co do zmiany nazwiska właściciela , tj. innego nazwiska na karcie a innego w księdze wieczystej.

Wszystkie te wątpliwości zostały przez przesłuchanych świadków wyjaśnione.

Zważyć zatem należy

Powództwo jest bezzasadne .

Odnośnie zarzutów stawianych przez stronę powodową – stwierdzić należy iż są one nieuzasadnione.

Odnośnie zarzutu braku quorum tj. wymaganej większości kwalifikowanej 75% większości – stwierdzić należy , że umowa z dnia z dnia 12 grudnia 2006r sprzedaży i umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zawarta aktem notarialnym Rep. A nr (...) przed notariuszem K. G. (2) w części w jakiej ustala iż do zmiany zarządu wspólnoty potrzebna jest uchwała podjęta większością kwalifikowaną tj. 75% głosów właścicieli liczoną według wielkości udziałów (p. XII lit.d aktu) jest nieważna bowiem jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali która w żadnym razie nie wymaga do podjęcia uchwały takiej kwalifikowanej większości . Zgodnie z treścią art. 58 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna.

W ustawie o własności lokali mowa jest jedynie o „większości głosów liczonych według wielkości udziałów” Zgodnie bowiem z treścią art. **Art. 23. 1.**

Uchwały właścicieli lokali są 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.

2. 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.

Wynika więc że większość o jakiej mowa w ustawie jest wtedy gdy głos oddaje 50% udziałów plus coś ponad to. Natomiast ustalona w przywołanej umowie notarialnej większość kwalifikowana tj. 75% udziałów nie jest w ustawie w ogóle przewidziana a generalnie występuje rzadko np. w głosowaniu parlamentarnym nad zmianą konstytucji. W umowie z 2006r ustalono wymaganą większość kwalifikowaną do zmiany zarządu po to chyba aby do tej zmiany nie doszło bo przy tak dużej wspólnocie uzyskanie samej frekwencji na takim poziomie jest bardzo trudne nie mówiąc już o uzyskaniu pożądanego wyniku głosowania. Zmiana zarządu zatem byłaby przy obowiązku uzyskania większości kwalifikowanej praktycznie niemożliwa.

Zaznaczyć też trzeba, że na treść umowy notarialnej z 12 grudnia 2006r zawartej pomiędzy Spółką (...) Sp. z o.o. jako sprzedającym a Spółką (...) sp. z o.o. jako kupującym i jednocześnie zarządcą - następni właściciele kupujący lokale po tej umowie nie mieli żadnego wpływu.

Co do zarzutu nieprawidłowości w zwołaniu zebrania stwierdzić należy iż

zebranie z dnia 21.05.2014 r. zwołał zarząd właścicielski pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jeszcze przed wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 14.03.2014 r. sygn. akt I ACa 57/14 którym uchylono uchwały o jego wyborze. Dokonał tego przez administratora S. J. zgodnie z umową o administrowanie wspólnotą z dnia 29.12.2010 r. Powiadomienia o zebraniu wrzucono do skrzynek wszystkich właścicieli lokali na osiedlu (...) w K., a osoby mieszkające gdzie indziej zostały powiadomione listownie i innymi sposobami porozumiewania się na odległość. Obecność właścicieli bądź ich pełnomocników w liczbie przekraczającej większość uprawniała prowadzących zebranie do przeprowadzenia głosowania.

Uczestnicząc w zebraniu w liczbie wymaganej do przeprowadzenia głosowania właściciele wyrazili wolę podjęcia uchwał które miały być przedmiotem głosowania i tym samym sanowali uchybienia formalne związane z samym sposobem zwołania zebrania. Ostatecznie to wspólnota a nie jej zarząd ma głos decydujący w sprawach losów tej wspólnoty. W takiej kwestii wypowiedział się już zresztą też Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawach :

VI ACa 1157/14 z dnia 2015-06-23

Wpływ uchybień formalnych przed zebraniem wspólnoty na ważność uchwał właścicieli lokali.

LEX nr 1798743

Uchybienia formalne, których dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały one wpływ na treść tych uchwał. Bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania.

I ACa 116/10 z dnia 2010-06-08

Apel.-W-wa 2011/3/25

Skuteczne jest zebranie wspólnoty mieszkaniowej, zwołane przez jednego członka wieloosobowego zarządu, jeżeli uchybienie to nie miało wpływu na treść podjętych uchwał.

Orzeczenie SA w K. – sygn.*I ACa 75/16* z dnia 2016-05-10

3. 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. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Co do zarzutów dotyczących poszczególnych głosów podzielić je można na kilka zasadniczych grup ;

Pierwsze i tych jest zdecydowanie najwięcej dotyczą nieskutecznego głosu z uwagi na **oddanie go przez jednego z małżonków**, których lokal stanowi wspólność ustawową małżeńską .

Zarzut ten jest nietrafny. Obecnie obowiązujące przepisy k.r.i.o nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające ten zarząd. Art. 36 par.2 k r i o stanowi ,że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym w tym jest uprawniony do podejmowania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Przepis art. 37 k.r.i.o wymienia enumeratywnie czynności co do których wymagana jest zgoda drugiego małżonka i nie ma wśród nich głosowania nad uchwałą Wspólnoty . Przepisy ustawy o własności lokali również nie zawierają regulacji dotyczącej kwestii głosowania przez małżonków nad uchwałą wspólnoty.

Czynność polegająca na oddaniu głosu w sprawie głosowania nad uchwałą wspólnoty przez jednego z małżonków nie wymaga zatem zgody drugiego współmałżonka i oddanie głosu przez jednego z nich jest głosem skutecznym i ważnym.

Kolejne zarzuty dotyczą głosów oddanych przez jednego lub dwóch współwłaścicieli lokalu stanowiącego ich **współwłasność w częściach ułamkowych** .

Zaznaczyć należy na wstępie iż głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbywało się dnia 21 maja 2014r kiedy obowiązywała ustawa o własności lokali w wersji sprzed jej zmiany która to zmiana nastąpiła 29 sierpnia 2015r na mocy ustawy z dnia 12 czerwca 2015r o zmianie ustawy.

Zmiana dotyczy m. inn. głosowania przez współwłaścicieli zbiorowych którzy będą mieli obecnie takie samo prawo głosu jak właściciele a stanowi o tym dodany do art. 23 ustawy – art. 23 ust. 2b. i dodany do art. 1 art. 1a

Według dotychczasowego przepisu art. 23 u.o.w.l. współwłaścicielom lokalu przysługiwał niepodzielnie jeden głos więc przed głosowaniem musieli go uzgodnić. Należy zatem przyjąć iż ich stanowisko w sprawie udzielenia pełnomocnictwa zostało przez nich uzgodnione bo nie ma dowodu na to aby było inaczej a przynajmniej strona powodowa tego nie wykazała – wręcz przeciwnie zaznając na tę okoliczność świadkowie potwierdzili jedynie istnienie zgodnego stanowiska współwłaścicieli z tym wyrażonym w głosowaniu przez ich przedstawiciela. Gdyby między współwłaścicielami nie było jednomyślności to wówczas winni zwrócić się do Sądu o rozstrzygnięcie - vide wyrok SA w Białymstoku z dnia 31 lipca 2015 r

I ACa 130/15

Współwłaściciele mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Powinni oni zatem zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

W niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała iżby w takich przypadkach – przedstawiciel współwłaścicieli danego lokalu, który głosował nie był przez pozostałych właściwie umocowany do ich reprezentacji w głosowaniu, a

więc głos oddany przez jednego z nich(uzgodniony uprzednio z pozostałymi) wyraża wolę wszystkich współwłaścicieli lokalu.

Takich przypadków strona powodowa zgłosiła odnośnie

t- lokalu W.

y- lokalu J. :

tt , ww- lokalu – M. G. i P. Ś.

Na tę okoliczność zeznawali świadkowie H. J. i E. J. (k. 1489 – 1490) którzy podali że oni i ich wnuk K. T. (1) są współwłaścicielami jednego lokalu i że zagłosowali również w jego imieniu – umocowani do tego przez niego , podobnie zeznawali świadkowie M. W. (1) , K. W. (1) i T. W. (1) (k. 1490-1491)

Co do zarzutów objętych punktami: tt , ww- chodzi o osoby – M. G. i P. Ś. (odnośnie wspólnego ich lokalu plus komórki) są oni współwłaścicielami w równych częściach –k/ 1324) tych pomieszczeń i działają tutaj na zasadzie współwłaścicieli w częściach ułamkowych do których stosuje się te samą regułę wynikającą z art. 199 kc.

Kolejne zarzuty dotyczą **formy pełnomocnictwa** – i te również są bezzasadne bowiem ; dotyczą one np. tego ,że pełnomocnictwo jest w formie skanu , kopii czy zdjęcia albo e,maila bądź jest pełnomocnictwem ogólnym. Wszystkie formy pisemne pełnomocnictwa choć przedstawione nie w oryginale świadczą wszak o tym ,że pełnomocnictwo jednak zostało udzielone a tylko na chwilę głosowania z przyczyn obiektywnych nie przedstawiono ich oryginałów. Nie można jednak powiedzieć ,że ich nie było. Strona powodowa nie wskazała dowodu na okoliczność ,że któreś z takich pełnomocnictw zostało sfalszowane czy w ogóle nie zostało udzielone ,

a i żaden ze świadków czegoś takiego nie powiedział .

Ustawa o własności lokali nie reguluje również kwestii rodzaju pełnomocnictwa tj tego czy ma to być pełnomocnictwo ogólne czy rodzajowe . Posłużyć się zatem należy zgodnie z treścią art. 1 cyt. ustawy-do spraw w niej nieuregulowanych przepisami kodeksu cywilnego. Jeśli chodzi o rodzaj pełnomocnictwa to art. 98 kc stanowi ,że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu natomiast do czynności przekraczających ten zarząd potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe – chyba ,że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności . Tutaj mamy do czynienia z głosowaniem nad uchwałą w sprawie wyboru nowego zarządu, która to czynność jak przyjmuje się w orzecznictwie przekracza zakres zwykłego zarządu (vide orzeczenie SA w K. – sygn.**I ACa 75/16** z dnia 2016-05-10

Pełnomocnictwo rodzajowe jako warunek oddania przez pełnomocnika właściciela ważnego głosu nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie zmiany zarządu.

LEX nr 2055104

2. Odwołanie zarządu i powołanie nowego (podobnie jak wybór administratora) stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W tej sytuacji do ważnego oddania głosu nad uchwałą przez pełnomocnika właściciela konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego. Powinno ono określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

3. 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. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Przepisy kc nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego. W niniejszej sprawie udzielane były pełnomocnictwa do głosowania nad konkretnymi uchwałami w dniu 21 maja 2014r w sprawie zmiany zarządu i wyboru członków

zarządu – które w związku z tym należy zakwalifikować jako pełnomocnictwa rodzajowe bo dotyczące ściśle określonej czynności jaką miał wykonać pełnomocnik . Takimi właśnie pełnomocnictwami legitymowali się pełnomocnicy głosujący imieniem swych mocodawców. Niezależnie od treści tych pełnomocnictw , z których wprost wynika czego dotyczą podkreślić należy iż każdy ze świadków słuchanych w tym postępowaniu , który głosował jako pełnomocnik , zeznał iż wiedział do czego został umocowany , a świadkowie którzy zeznawali na okoliczność udzielania pełnomocnictwa – zeznawali iż wiedzieli nad jakimi uchwałami ma głosować wspólnota na zebraniu dnia 21 maja 2014r.

Kolejne zarzuty dotyczą **innego nazwiska** na karcie do głosowania a innego w księdze wieczystej. Zeznający na te okoliczność świadkowie wyjaśnili że doszło do zmiany nazwiska . Chodzi o przypadki wymienione w cytowanym piśmie powoda pod poz.

o) a dotyczy nazwiska S. S. co do której ustalono- vide – pełn. K. 568 akt I C 1238/14 iż to ona jest właśnie właścicielem lokalu i ona też udzieliła pełnomocnictwa ,

cc) odnośnie nazwiska właściciela M. Z. to wyjaśniono ,że zmieniła ona nazwisko na P. – vide- ksero dow. Osob. – k. 1392,

dd) co do nazwiska A. P. (1) to wyjaśniono ,że zmieniła nazwisko na D. vide – ksero dow. Osob. –k. 1393 ,

Kolejne zarzuty dotyczące karty do głosowania okazały się niezasadne bowiem ;

b) jeśli chodzi o głos p. R. K. – to jak wynika z karty do głosowania – zagłosowała ona jako właścicielka lokalu i komórki – vide karta do głosowania k. 791

p) jeśli chodzi o podpis na karcie Z. N. – vide –k. 451 nin. Akt – to jego podpis złożony wzdłuż tabeli „ Za” jest jak najbardziej czytelny i oznacza głosowanie za uchwałą. Gdyby głosował przeciw to podpisałby się w rubryce –przeciw . Przekreślenie na skos tej właśnie rubryki „ przeciw” oznacza ,że ją odrzuca.

Kolejne zarzuty dotyczące braku , niewykazania istnienia pełnomocnictwa są niezasadne bowiem ;

s) co do pełnomocnictwa p. D. B. – to zeznawała ona jako świadek i podała że udzieliła swemu ojcu J. B. (2) pełnomocnictwa do głosowania w sprawie zmiany zarządu – vide – zeznania –k. 1508 , a jej ojciec J. B. (2) też zeznawał i potwierdził to podał ,że miał pełnomocnictwo od córki które okazał osobom uprawnionym – vide – jego zeznania –k. 1508 ,

w) odnośnie pełnomocnictw udzielonych przez p. K. G. D. – dla D. B. (2) (których kopie są w aktach I C 1238/14 – k. 616- 620) to wynika z nich ; z notarialnego – że właściciel jest obywatelem Irlandii ,że umocowuje pełnomocnika do sprzedaży komórki lokatorskiej oraz udziału w lokalu użytkowym ,do podejmowania w jego imieniu wszelkich czynności faktycznych i prawnych przed sądami i innymi organami władzy, osobami fizycznymi , prawnymi , instytucjami składania wszelkich oświadczeń , pism deklaracji koniecznych do realizacji w zakresie pełnomocnictwa : z pisemnego że zostało udzielone ono do reprezentowania go w sprawie najmu lokalu a także w sprawie podpisywania w jego imieniu dokumentów związanych z tą nieruchomością we wszelkich urzędach – co należy rozumieć ,że również kart do głosowania w sprawie uchwał . Pełnomocnictwo to jest swego rodzaju pełnomocnictwem rodzajowym dotyczącym wszelkich kwestii związanych z lokalem.

k) Odnośnie pełnomocnictwa od G. Ś. (1) – która je uzyskała od J. Ś. (1)- to znajduje się ono na k. 508 akt I C 1238/14 powołany jest tam numer Repertorium aktu notarialnego (...) a kopia tego aktu notarialnego jest na k. 13855 nin. akt.

nn) pełnomocnictwo notarialne dla S. P. (w kserokopii) jest na k. 1394,

Kolejne zarzuty co do głosów oddanych przez pełnomocnika Panią M. H. (1) jako „dalszego" pełnomocnika ustanowionego przez K. B. (1) w imieniu **obcokrajowców** to kwestię tę wyjaśniła w zeznaniach świadek K. B. (1) (k.

1517) – która podała ,że ci obcokrajowcy umocowali m. innymi T. C. L. oraz K. B. (1) – dając jednocześnie T. L. prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw i takiego dalszego pełnomocnictwa udzielił jej T. L. a ona z kolei udzieliła go M. H. (1) – vide – pełnomocnictwa w aktach I C 1238/14 k. 491 – 494 akt , 762-765, 771-774, 835- 838, 902- 904

Podsumowując zarzuty złożone przez stronę powodową a dotyczące konkretnych głosów i dowody jakie przedłożyła na ich odparcie strona pozwana stwierdzić należy iż tylko co do trzech przypadków wskazanych w piśmie strony powodowej pod pozycjami : xx, f , ll – strona pozwana nie była w stanie ich zakwestionować . Udziały jednak właścicieli tych mieszkań wynoszą łącznie 0,36 % . Ponieważ najniższy wynik głosowania nad uchwałami wyniósł 50,48% (uchwała nr 6/2014r) i to liczonych tylko według większości wynikającej bez udziałów w garażach - to po odliczeniu od tego wyniku tych nieważnych 0,36% głosów pozostaje 50,12 % ważnie oddanych głosów tj. wymaganych do podjęcia uchwały.

Mając powyższe na uwadze oraz to ,że pozostałe zarzuty strony powodowej na której opiera ona żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwał okazały się nieuzasadnione- oddalono powództwo

O nieistnieniu uchwały można mówić bowiem z sytuacji gdy występują tak poważne uchybienia w jej procedowaniu jak np. brak wymaganej liczby głosów lub wymaganego quorum . Tutaj takiej sytuacji nie stwierdzono .

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 kpc zasądzając 6- krotną stawkę zastępstwa procesowego dla strony pozwanej z uwagi na nakład pracy pełnomocnika (180 zł x 6 + 17 zł).