

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Alina Gąsior
Protokolant	stażysta Katarzyna Szymczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa R. Ś., P. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w C. przy ul. (...)

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyla uchwałę nr 5/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w C. przy ul. (...) z dnia 26 kwietnia 2016 r.,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w C. przy ul. (...) solidarnie na rzecz powodów R. Ś. i P. Ś. kwotę 200,00 złotych (dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych,
4. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt IC 1156/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2016 r. (data nadania pisma) powodowie R. Ś. i P. Ś., reprezentowani przez pełnomocnika, wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) w C. o uchylenie uchwały nr 4/2016 oraz nr (...) z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, iż uchwała nr 4/2016 dotyczy przyjęcia do realizacji projektu podziału pod warunkiem wpisania służebności prawa przejścia i przejazdu dla właścicieli działki (...), zaś uchwała nr 5/2016 udzielenia zarządowi pozwanego pełnomocnictwa do zawierania wszelkich umów dotyczących podziału nieruchomości gruntowej tej działki, jednak zostały one podjęte z naruszeniem prawa. Powodowie podnieśli, iż uchwały dotyczą czynności przekraczającej zwykły zarząd, wobec czego wymagały jednomyślności współwłaścicieli na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 grudnia 2016 r. (data nadania pisma) pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej wspólnoty

kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż czynność objęta uchwałami wymagała głosowania większością głosów zgodnie z ustawą o własności lokali.

Ponadto w piśmie z dnia 9 sierpnia 2017 r. pozwany wskazał, iż uchwała nr 4/2016 definiuje projekt podziału nieruchomości, zaś zasadnicza uchwała w przedmiocie podziału nieruchomości została podjęta w dniu 1 kwietnia 2015 r. i nie została zaskarżona przez powodów. Zdaniem pozwanego powodowie zaskarżyli przedmiotowe uchwały z naruszeniem 6-tygodniowego terminu.

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

Powodowie R. Ś. i P. Ś. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w C. oraz w 7.997/95.550 części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a także w 7.997/95.550 części działki gruntowej nr (...), na której budynek ten posadowiono i dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...).

W budynku znajduje się więcej niż 7 wyodrębnionych lokali.

/dowód: odpis KW (...) k.15-26, odpis KW (...) k.27-45/

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) nie posiada statutu.

/bezsporne/

Pozwana wspólnota nie przyjęła Uchwały nr 1/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Przeciwko uchwale oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, za oddano 4 głosów, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 4/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota odwołała dotychczasowy zarząd. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 5/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota odmówiła powołania zarządu w składzie: B. T., R. Ś., R. W., P. C., H. T., K. D., K. Ł., P. T. i M. T.. Przeciwko uchwale oddano 13 głosów, co stanowiło 95.550/95.550 udziałów.

/dowód: uchwała nr 1/2015 k.106-106v, uchwała nr 4/2015 k.107-107v, uchwała nr 5/2015 k.108-108v/

Uchwałą nr 6/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa postanowiła wyrazić zgodę na dokonanie podziału nieruchomości gruntowej działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) o pow. 3917 m<sup>2</sup> na dwie odrębne działki (w tym jedna zabudowana budynkiem mieszkalnym znajdującym się na w/w działce), których szczegółowy opis zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

/dowód: uchwała nr 6/2015 k.109-109v/

Uchwałą nr 7/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu B. T.. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 11/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu H. T.. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 12/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu K. D.. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 13/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu K. Ł.. Za uchwałą oddano 13 głosów, co stanowiło 95.550/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 14/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu P. T.. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Uchwałą nr 11/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wspólnota powołała do zarządu M. T.. Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

Pozwana wspólnota nie przyjęła uchwał nr 8/2015, 9/2015 i 10/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. w przedmiocie powołania do zarządu R. Ś., R. W. oraz P. C.. Przeciwko uchwale oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, za uchwałą oddano 4 głosy, co stanowiło 30.371/95.550 udziałów.

/dowód: uchwała nr 7/2015 k.110-110v, uchwała nr 8/2015 k.111-111v, uchwała nr 9/2015 k.112-112v, uchwała nr 10/2015 k.113-113v, uchwała nr 11/2015 k.114-114v, uchwała nr 12/2015 k.115-115v, uchwała nr 13/2015 k.116-116v, uchwała nr 14/2015 k.117-117v, uchwała nr 15/2015 k.118-118v/

Uchwałą nr 4/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa przyjęła do realizacji projekt podziału pod warunkiem wpisania służebności prawa przejścia i przejazdu dla właścicieli działki (...).

Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 3 głosy, co stanowiło 23.368/95.550 udziałów. W głosowaniu nie brała udziału 1 osoba, co stanowiło 7.003/95.550 udziałów.

/dowód: uchwała nr 4/2016 k.11/

Zgodnie ze wstępnym projektem podziału działka nr (...) o pow. 0,3917 ha zostanie podzielona na działki nr (...) o pow. 0,1670 ha oraz (...) o pow. 0,2247 ha.

/dowód: wstępny projekt podziału wraz z mapą k.13-14/

Uchwałą nr 5/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zawierania wszelkich umów dotyczących podziału nieruchomości gruntowej działki nr (...) na dwie odrębne działki (w tym jedna zabudowana budynkiem mieszkalnym znajdującym się na w/w działce), których szczegółowy opis zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę.

Za uchwałą oddano 9 głosów, co stanowiło 65.179/95.550 udziałów, przeciwko oddano 3 głosy, co stanowiło 23.368/95.550 udziałów. W głosowaniu nie brała udziału 1 osoba (7.003/95.550 udziałów).

/dowód: uchwała nr 5/2016 k.12/

Obecnie z niezabudowanej części działki korzystają mieszkańcy. Teren ten służy im na ogródki działkowe, jako parking, a także jako teren zabaw dla dzieci. Sposób korzystania nie zmienił się po uchwaleniu zaskarżonych uchwał.

Mieszkańcy obawiają się, że po dokonaniu podziału nieruchomości nie będą mogli korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób i mogą mieć problem z parkowaniem.

/dowód: zeznania świadka R. W.: nagranie 00:06:09-00:16:34, protokół k.170v-171, płyta k.173, zeznania świadka P. C.: nagranie 00:16:34-00:23:50, protokół k.171-171v, płyta k.173, zeznania powoda: nagranie 00:24:13-00:28:08, protokół k.171v, płyta k.173/

Wydzielona działka obejmuje jedynie trawnik i ogródki działkowe. Przedstawiciel zarządu pozwanej planuje na wydzielonej działce budowę kolejnego bloku.

/dowód: zeznania B. T.: nagranie 00:33:09-00:44:30, protokół k.171v-172, płyta k.173/

### **Są zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie częściowo.

W niniejszej sprawie powodowie żądali uchylecia uchwał pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 26 kwietnia 2016 r. ze względu na nieprawidłowy tryb głosowania. Pozwany zakwestionował roszczenie co do zasady, poza tym podniósł zarzut upływu terminu do zaskarżenia uchwały.

Podstawę roszczenia powodów stanowi przepis art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, a w razie wniesienia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej po jego upływie, podlega ono – po uwzględnieniu tego faktu przez sąd z urzędu – oddaleniu.

W niniejszej sprawie powodowie zaskarżyli dwie uchwały z dnia 26 kwietnia 2016 r., w których głosowaniu brali udział. Powodowie wnieśli pozew poprzez nadanie pisma w placówce operatora pocztowego w dniu 7 czerwca 2016 r. Zgodnie z art. 165 § 2 kpc oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Tym samym uznać należy, iż powodowie zaskarżyli uchwały z zachowaniem 6-tygodniowego terminu, tym samym zarzut pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezgodność z przepisami prawa wskazana w art. 25 ustawy o własności lokali oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Z kolei jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Uchylenie uchwały uzależnione jest w każdym przypadku jednak od wykazania wystąpienia jednej z przesłanek z art. 25 ustawy. Zgodnie bowiem z art. 6 kc ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały.

Powodowie w toku postępowania kwestionowali sposób głosowania.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do uchwały nr 4/2016, przyjętej większością głosów. Uchwała dotyczyła przyjęcia projektu podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej wybrany w trybie art. 20 i 23 ustawy o własności lokali kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, zarówno w zakresie czynności zwykłego zarządu, jak również, gdy chodzi o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Jak stanowi art. 22 ust. ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności (wyliczonych w ust. 3 i innych) przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wśród czynności tych znajduje się dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

Z treści uchwały nr 4/2015 z dnia 1 kwietnia 2015 r. wynika, że właściciele lokali większością głosów liczoną według wielkości udziałów wyrazili zgodę na podział nieruchomości wspólnej w postaci działki gruntu nr (...). Uchwała ta nie została zaskarżona. Uchwała nr 4/2016 r. przyjmuje do realizacji projekt podziału. Sąd uznał jednak, iż przyjęcie do realizacji projektu podziału mieści się w zakresie podziału nieruchomości wspólnej określonym art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy o własności lokali.

Kwestę sporną w niniejszym postępowaniu stanowiło zagadnienie, czy do podjęcia takiej uchwały niezbędna jest wyrażona w uchwale zgoda wszystkich współwłaścicieli czy też jedynie zgoda większości.

Sąd przyjął, iż do podjęcia uchwały dotyczącej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wystarczająca jest zgoda większości współwłaścicieli. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ustawa o własności lokali dzieli wspólnoty mieszkaniowe pod kątem ich zarządu na małe i duże. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego dotyczące współwłasności. W przypadkach, gdy liczba tych lokali jest większa niż 7, zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest na zasadach szczególnych, określonych w ustawie o własności lokali. Pozwana wspólnota posiada ponad 7 wyodrębnionych lokali, a zatem znajdują tu zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. I tak zgodnie z art. 23 ust 2 ustawy, zgodnie z którym 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 (tak też: Jerzy Pisuliński [w:] System prawa prywatnego, Prawo rzeczowe, pod red. Edwarda Gniewka t.4, 2007, Rozdział IV, Legalis, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 września 2015 r., I ACA 356/15, Legalis). Ponadto wskazać należy, iż na mocy art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali dopuszczalne jest dokonanie podziału nieruchomości wspólnej poprzez podział gruntu zarówno zabudowanego, jak i niezabudowanego. Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej poprzez podział gruntu w sytuacji, w której nieruchomość gruntowa jest większa od powierzchni działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, nie prowadzi do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, bowiem nie zmienia się w tym wypadku powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 5 ust. 1 ustawy o lokalach). Zmiana taka nastąpi jednak w sytuacji zaistnienia podziału nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy (A. K., „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa”, 2015, Rozdział VII, L.). Przyjęcie planu podziału wyrażone uchwałą nr 4/2016 nie będzie powodowało zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem skutki podjętej uchwały w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali są ograniczone. Dlatego również z tego powodu brak jest uzasadnienia dla stosowania przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wzmogłyby ochronę współwłaścicieli, nakazując wymóg jednomyślności przy podejmowaniu uchwały.

W związku z powyższym Sąd uznał, iż uchwała nr 4/2016 została podjęta zgodnie z prawem, a powodowie nie wykazali, że uchwała ta narusza ich interesy. Ponadto w ocenie Sądu przyjęty podział nieruchomości wspólnej, a mianowicie nieruchomości gruntowej niezabudowanej z działki zabudowanej, uwzględnia jedynie obszar, który nie jest niezbędny do korzystania z budynku. Taki podział jest zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, a także nie narusza interesu powodów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania uchylecia uchwały nr 4/2016.

Odnosząc się natomiast do uchwały nr 5/2016, wskazać należy, iż z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali wiąże się art. 21 ust. 3 tej ustawy, który stanowi, że zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym stanowi art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ustawy, ze skutkiem

w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Właściciele lokali, podejmując uchwałę dotyczącą konkretnej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinni jednocześnie umocować w tej uchwale zarząd wspólnoty (lub inne wskazane osoby) do podjęcia określonych czynności, stanowiących wykonanie uchwały. Przy tym jeżeli do ważności czynności prawnej, którą podjąć ma zarząd, potrzebna jest szczególna forma, to pełnomocnictwo do jej dokonania powinno zostać udzielone w tej samej formie (art. 99 § 1 kc).

Treść uchwały nr 5/2016 jest nieprecyzyjna i nie wskazuje do jakiej konkretnie umowy wynikającej z podziału nieruchomości gruntowej zostało udzielone pełnomocnictwo. Przede wszystkim z treści pełnomocnictwa nie wynika, czy chodzi o umowy mające na celu wykonanie uchwały nr 4/2016, np. dotyczące ustanowienia służebności. Jeśli zaś nawet uznać, iż chodzi właśnie o ustanowienie służebności, wskazać należy, iż wspólnota, o ile może udzielić zgody na ustanowienie takowej na rzecz innej nieruchomości, to już nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia. Czynność ta, prowadząca do obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością, nie została bowiem wymieniona w katalogu zawartym w art. 21 ust. 3 ustawy, zatem do ustanowienia służebności drogowej może dojść jedynie w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli, a pokonaniu oporu współwłaścicieli rzeczy pozostających w mniejszości wobec zamierzonej czynności przekraczającej zarząd zwykły tą rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 kc. Z treści uchwały nr 5/2016 nie wynika również, iż chodzić by mogło o czynność prawną w ramach postępowania administracyjnego w przedmiocie dokonania podziału geodezyjnego, na które zgodę wyrażono w uchwale nr 5/2015, które to przede wszystkim opiera się na składaniu oświadczeń woli a nie zawieraniu umów. Treść uchwały nie pozwala również ocenić jej w kategoriach odrębnego pełnomocnictwa np. do dokonania inwestycji lub zbycia nieruchomości wyodrębnionej. W takim przypadku bowiem zarząd powinien podjąć najpierw uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności (pełnomocnictwo szczególne). Przy czym w przypadku inwestycji w takiej uchwale powinien być zawarty szczegółowy opis inwestycji albo odesłanie do konkretnej dokumentacji technicznej a także wskazanie terminów wykonania prac oraz innych szczegółów inwestycji. Natomiast w sytuacji zbycia nieruchomości uchwała obejmująca pełnomocnictwo wymagałaby formy notarialnej. Aby temu wymaganemu sprostać, wspólnota mieszkaniowa powinna na zebranie właścicieli zaprosić notariusza, który z tego zebrania sporządzi protokół notarialny. Protokół notarialny z zebrania wspólnoty powinien w swej treści zawierać udokumentowanie podjętej przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na to, aby zarząd dokonał konkretnej czynności dla wspólnoty oraz uchwały wyrażającej oświadczenie o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa na wykonanie takiej uchwały. Tak uchwała wyrażająca zgodę, jak i uchwała umocowująca zarząd do działania podejmowane są w trybie art. 23, a więc większością głosów liczonych według udziałów.

W ocenie Sądu pełnomocnictwo do dokonania wszelkich czynności „dotyczących podziału nieruchomości” a przekraczających zwykły zarząd w ocenie Sądu jest sprzeczne z prawem w rozumieniu art. 25 ust. 1 o własności lokali. Uchwała nr 5/2016 jest zbyt ogólnikowa, czym wprowadza niepewność dla interesów powodów w sferze majątkowej, jak również budzi wątpliwości, czy została uchwalona w formie prawem przewidzianej dla czynności właściwej, która nie została określona, a także czy wspólnota mieszkaniowa wyraziła uprzednio zgodę na taką czynność (przyjmując, iż czynność ta nie wynika z uchwały nr 4/2016). Zdaniem Sądu uchwała powinna być tak sprecyzowana, aby nie budził wątpliwości jej przedmiot.

W związku z powyższym Sąd uchylił uchwałę nr 5/2016.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Z uwagi na to, iż powództwo zostało uwzględnione w stosunku do jednej uchwały, a zatem w 50%, Sąd dokonał stosunkowego rozliczenia kosztów i zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, w zakresie zaś kosztów zastępstwa procesowego zniósł wzajemnie koszty między stronami.