



**Sąd Okręgowy w Olsztynie**  
I Wydział Cywilny  
ul. Dąbrowszczaków 44<sup>A</sup>  
10-001 Olsztyn

## Sygn. akt I C 283/14

Powód: Mirosław Żelechowski  
ul. Okrzei 20 m 7,  
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;  
podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej:

1. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn,
2. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
3. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5<sup>B</sup>, 10-266 Olsztyn

### P I S M O P R Z Y G O T O W A W C Z E

stosownie do zarządzenia Sędziego z dnia 14 sierpnia 2014 r.

## I Przesłanie odpisu pozwu przez Sąd do ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie.

Zarządzanie to zestaw działań (obejmujący planowanie, podejmowanie decyzji, organizowanie, kierowanie ludźmi, kontrolowanie, motywowanie) wykorzystujące zasoby organizacji (ludzkie, finansowe, rzeczowe, informacyjne) wykonywanych z zamiarem osiągnięcia celów organizacji w sposób sprawny i skuteczny.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- *zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;*
- *zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;*
- *zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;*
- *bieżące administrowanie nieruchomością;*
- *utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;*
- *uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.*
- *zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami*

Zawarta umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną pomiędzy wspólnotą a ZBK pomimo jej nazwy (karta od 63 do 67) jest faktycznie umową o administrowanie.

Przesłanie więc odpisu pozwu do ZBK jako de facto administratorowi nie zarządcy z nakazaniem udzielenia przez niego pisemnej odpowiedzi na pozew z ominięciem zarządu wspólnoty mieszkaniowej zostało skierowane do niewłaściwego adresata i stworzyło nie tylko prawne

komplikacje. Uniemożliwiło, być może ugodowe załatwienie sprawy przez samych właścicieli unikając w ten sposób procesu sądowego oraz kosztów z tym związanych. Wspólnotę mieszkaniową potraktowano jako twór bez znaczenia. Okazało się, że nawet w dniu pierwszej rozprawy, tj. 20 sierpnia 2014 r. żaden z właścicieli nie wiedział o toczącej się sprawie sądowej przeciwko wspólnocie.

Należy podkreślić ze szczególną mocą, że zgodnie z art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali to zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

## II Interes prawny.

Interes prawny w ustaleniu jej nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zmiany sposobu zarządu i wyborów członków zarządu ma każdy właściciel lokalu należącego do danej nieruchomości. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. na mocy Ustawy o własności lokali jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu, prawo do bycia wybieranym na członka zarządu wspólnoty, prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, prawo do kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 25 ust. 1 u.w.l.) to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem, bądź nieistniejącej. Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma nie tylko interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która w istocie nie została podjęta ale i obowiązek zgodnie z art. 27 Ustawy o własności lokali.

Takie stanowisko jest jednolicie prezentowane w orzecznictwie na gruncie prawa spółdzielczego (por. np. wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011/3/30 i wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, M.Prawn. 2013/21/1155). Argumentacja zawarta we wskazanych orzeczeniach ma walor na tyle uniwersalny, że odnosi się również do uchwał wspólnot mieszkaniowych.

*Źródło: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny – Sygn. akt I ACa 512/13*

Powód, w zakresie ustalenia nieistnienia uchwał (...), z racji posiadania statusu członka wspólnoty mieszkaniowej, niewątpliwie posiada interes prawny.

*Źródło: I C 481/11 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu z 2013-02-06*

Skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie zakończy spór istniejący a nawet prewencyjnie zapobiegnie powstaniu sporu w przyszłości pomiędzy nim a wspólnotą mieszkaniową, przykładowo:

- wyeliminuje osoby podające się za członków zarządu wspólnoty na podstawie nieistniejących/niepodjętych uchwał i utożsamiające pełnienie funkcji członka zarządu wspólnoty z władzą nad właścicielami – załącznik 1 uwaga 1
- powód będzie ponosił koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie zaś za mieszkanie stosownie do posiadanych udziałów nie zaś wg. m<sup>2</sup> – załącznik 2 uwaga 2
- wyeliminowana będzie możliwość dowolnego, wg. własnego widzimisię osób podających się za członków zarządu wspólnoty kształtowania prawa – załącznik 2 uwaga 3
- powód będzie miał możliwość dostępu do dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej a tym samym możliwość kontroli działalności zarządu wspólnoty – karta nr 21 i 22, pozew o nakazanie udostępnienia dokumentacji, Sąd Rejonowy w Olsztynie sygn. akt X C 2336/14,
- wyeliminowana będzie sytuacja, w której Habledank Andrzej i Przytuła Gerhard podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zalegając w wysokości kilku tysięcy zł. czyli zalegając z opłatami od kilku lat podają powoda do sądu o nakaz zapłaty sami pozostając bezkarni – załącznik 3 i 4
- wyeliminowane zostaną osoby podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, które kompletnie nie kontrolując finansami wspólnoty doprowadziły do ponad 38 000 zł zadłużenia wspólnoty – załącznik nr 5

### III Sposób rozliczania opłat.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wymienione w art. 14 w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej określonych w Księdze Wieczystej w dziale I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością.

Rozliczanie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wg. powierzchni mieszkań – *gdy stosunek powierzchni mieszkania do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań jest różny od udziału wg. Księgi wieczystej a tak jest w tej wspólnocie (karta nr 4, tabela 2) – jest niezgodne z prawem.*

*... jeśli ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej ... narusza to prawo, a mianowicie jest sprzeczne z art. 12 ust 2 i art. 14 u.w.l i jako taka jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).*

*Sąd Apelacyjny w Szczecinie, sygn. akt I ACa 507/12.*

W przypadku powoda taki sposób rozliczania wydatków narusza bezsprzecznie jego interesy ekonomiczne. Powód na dzień dzisiejszy korzysta z zasiłku okresowego z tytułu bezrobocia, który jest przyznawany pod warunkiem nie przekroczenia przychodów określonych konkretną liczbowo kwotą. Z rozliczeń za rok 2013 – dokonanych wg m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania – powód zostałby „dotowany” kwotą 352 zł. pochodzącą od Gminy Olsztyn. Może więc zaistnieć sytuacja, że zostanie przekroczona wysokość przychodów do jakich jest przyznawany zasiłek z tytułu bezrobocia i powód straci prawo do zasiłku na kilka miesięcy.

Ponadto kwotą tą powód musiałby rozliczyć w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu – PIT-37 – jako inne źródła i odprowadzić od tej kwoty podatek dochodowy.

W przypadku korekty rozliczeń zgodnie z prawem, tj. wg. udziałów powód musiałby zwrócić ww. kwotę Gminie Olsztyn:

*„Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust 1 u.w.l. przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu.”*

*wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 09.07.2014 roku sygn. I C 129/14*

Stwierdzenie radcy prawnej Ewy Kujawy prowadzącej kancelarię radców prawnych:

Jedynie na marginesie należy zaznaczyć, że obecny sposób rozliczenia opłat za lokal jest bardziej korzystny dla Mirosława Żelechowskiego, niż ten przez niego proponowany.

*Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14*

jest dowodem kompletnego braku znajomości obowiązującego prawa, tj. Ustawy o własności lokali:

- właściciel nie ponosi opłat za lokal ale za utrzymanie nieruchomości wspólnej czyli przykładowo schodów, dachu, elewacji, wymiany zamka w drzwiach wejściowych do kamienicy itp.
- co do sposobu rozliczania wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej powód nie jest idiotą żeby proponować inny sposób rozliczania wydatków, który jest w sposób nie budzący wątpliwości, mający charakter bezwzględnie obowiązujący, określony w art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali czyli wg. udziałów określonych w dziale I-SP Spis Praw Związanych z Własnością Księgi Wieczystej lokalu.

W odpowiedzi na pozew radca prawny Ewa Kujawa zarzuca powodowi o nie poruszanie tematu dotyczącego sposobu rozliczania opłat:

Natomiast z protokołu zebrania nie wynika, żeby powód w jakikolwiek sposób kwestionował sposób rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni, ani postulował o jej zmianę.

*Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14*

Ustawa o własności lokali obowiązuje od 1 stycznia 1995 r. a więc ponad 20 lat. Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie będący administratorem wspólnoty zatrudnia dwie osoby posiadające licencję zawodowego zarządcy nieruchomości:

1. Prezes zarządu Spółki - Zenon Sawicki, Nr licencji 1688 od dnia 10 sierpnia 2000 r.
2. Dyrektor ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Grażyna Lange, Nr licencji 13493 od dnia 28 listopada 2003 r.

Jest nie do zaakceptowania, żeby ww. osoby nie wiedziały o niezgodnym z prawem sposobie rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Powód wiedząc jaki jest styl prowadzenia zebrań przez Zenona Sawickiego (vide załącznik 6 str. 1 – ostatni akapit) na kilka dni przed zebraniem rocznym właścicieli rozesłał do wszystkich właścicieli oraz ZBK I - administratora, Gminy Olsztyn, ZLiBK pismo o przygotowanie odpowiednich dokumentów, na podstawie których powód mógłby w sposób rzeczowy, merytoryczny przedstawić m. in. niezgodny z prawem sposób rozliczania kosztów. Niestety, próby przedstawienia sprawy w sposób chamski były uniemożliwiane przez Sawickiego Zenona. Należy podkreślić, że Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie będący administratorem wspólnoty nie posiada odpowiedniego oprogramowania komputerowego do prawidłowego, zgodnego z prawem sposobu rozliczania kosztów.

#### IV Pełnomocnictwa.

Powód podnosi również brak umocowania niektórych osób do głosowania, co jego zdaniem ma wpływ na ilość ważnych głosów niezbędnych do podjęcia uchwał. Nie wskazuje jednak na jakiej podstawie tak twierdzi.

Natomiast z treści zaskarżonych uchwał jednoznacznie wynika kto i w jaki sposób głosował, a umocowanie poszczególnych osób nie budzi wątpliwości, zwłaszcza że przedstawiciel Gminy Olsztyn złożył stosowne umocowanie.

*Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14*

Jest bezsporne, że występując w cudzym imieniu należy posiadać stosowne pełnomocnictwo. W pozwie na stronie 2 w punkcie 4 e (karta nr 3, druga strona) powód wnosil o przedłożenie pełnomocnictw takich osób. W przypadku uchwał dołączonych do odpowiedzi na pozew dotyczy to:

1. Przytuły Gerharda – występującego w imieniu pozostałych dwóch współwłaścicieli lokalu nr 3,
2. Habedanka Andrzeja występującego w imieniu małżeństwa Mitulskich – właścicieli lokalu nr 6,
3. Jankowskiej występującej w imieniu Prokop Lucyny – właścicielki lokalu nr 1.
4. Przedstawiciela Gminy Olsztyn – właściciela lokali nr 5, 5A i 8.

Wszystkie trzy uchwały (nr 4/2014 – karta nr 56, nr 1/2014 – karta nr 57, nr 2/2014 – karta nr 58) dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu:

- wybór członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- udzielenia absolutorium i przyjęcia rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013,
- uchwalena zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz wynagrodzenia dla zarządcy.

W związku z powyższym bezwzględnie wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem.

W aktach sprawy brak jest pełnomocnictw dla Przytuły G., Habedanka A., Jankowskiej.

Przedstawione pełnomocnictwo przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest pełnomocnictwem ogólnym. **Poza tym pełnomocnictwo to jest nieważne.** Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn został zlikwidowany 1 marca 2013 r. Stwierdzenie radcy prawnej Ewy Kujawy prowadzącej Kancelarię Radców Prawnych o złożeniu stosownego umocowania przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest więc niezgodne z prawdą!

W przypadku właścicieli lokalu nr 3 i 7 należy powiązać pełnomocnictwo z zasadą niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele lokalu winni umocować jednego z spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji, uzyskać rozstrzygnięcie sądu.

## V Omówienie listy obecności – karta nr 62.

Obecność właścicieli na rocznym zebraniu w dniu 17 kwietnia 2014 r. została sfalszowana przez:

- a) Przytułę Gerharda poprzez podpisanie obecności za pozostałych dwóch współwłaścicieli, tj. Marzenę Wiecierzycką i Grażynę Majdzik pomimo ich nieobecności na zebraniu (Lp. 2 listy obecności);
- b) Habedanka Andrzej, poprzez sfalszowanie podpisu Mitulskiego Andrzeja współwłaściciela lokalu nr 6 pomimo jego nieobecności na zebraniu. (Lp. 5 listy obecności).

Należy podkreślić, że Marzena Wiecierzycka, Grażyna Majdzik oraz Andrzej Mitulski nigdy nie uczestniczyli w jakimkolwiek zebraniu właścicieli lokali od samego początku jej istnienia.

W pozycji 8 za właścicielkę Prokop Lucyna podpisała się D. Jankowska.

Pomimo wniosku powoda w pozwie (karta nr 3, 2-ga str., pozycja 4e) strona pozwana nie przedstawiła stosownych pełnomocnictw w przypadku występowania w cudzym imieniu.

## VI Omówienie uchwały nr 4/2014 – karta nr 56.

- a) sfalszowany podpis Mitulskiego przez Habedanka A. – pozycja 5;
- b) niepodzielność udziałów w nieruchomości wspólnej – dotyczy lokalu nr 3 i 7, szczegółowy opis w omówieniu uchwały nr 1/2014;
- c) brak stwierdzenia za jaką opcją głosowali właściciele, czy głosowali za, przeciw lub wstrzymali się w związku z czym istnieje pełna dowolność interpretacji oddanych głosów;
- d) brak pełnomocnictw współwłaścicieli lokalu nr 3 – za dwóch pozostałych podpisał się Przytuła Gerhard;
- e) brak pełnomocnictwa dla pani Jankowskiej, która podpisała się za właścicielkę lokalu nr 1 panią Prokop Lucynę;
- f) brak jest jednego z właścicieli: Gminy Olsztyn;
- g) udziały – opis taki sam jak w omówieniu uchwały nr 1/2014;
- h) brak podliczenia oddanych głosów i stwierdzenia czy uchwała została podjęta a jeśli nie została podjęta to czy głosy będą uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania oraz kto to dokona.

## VII Omówienie uchwały nr 1/2014 – karta nr 57.

- a) sfalszowany podpis Mitulskiego przez Habedanka A.;
- b) udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, dlatego też powinni „zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a gdy brakuje zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 kodeksu cywilnego;  
Przytuła Gerhard obowiązany był więc do przedłożenia pełnomocnictwa pozostałych dwóch współwłaścicieli;
- c) brak stwierdzenia za jaką opcją głosowali właściciele, czy głosowali za, przeciw lub wstrzymali się w związku z czym istnieje pełna dowolność interpretacji oddanych głosów;
- d) brak pełnomocnictwa dla pani Jankowskiej, która podpisała się za właścicielkę lokalu nr 1 panią Prokop Lucynę;
- e) brak pełnomocnictwa dla Habedanka Andrzej, który podpisał się za właścicieli lokalu nr 6, tj. Mitulskich Barbara i Andrzej;
- f) przedstawione pełnomocnictwo przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest pełnomocnictwem ogólnym;  
udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty i przyjęcie rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu;



w związku z powyższym bezwzględnie wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem;

### **POZA TYM PEŁNOMOCNICTWO TO JEST NIEWAŻNE.**

- Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn został zlikwidowany 1 marca 2013 r.;
- g) zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy o własności lokali w tej wspólnocie uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zapisanych w Dziale I-SP Księgi Wieczystej lokalu:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL10/00034567/2, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:02				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10				
LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>Spis praw związanych z własnością</b>				
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	15	100	---
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00019188 /		

w uchwale w pozycji 2 – lokal nr 3 wykazane są udziały związane z własnością lokalu wyszczególnione w Dziale II – Własność Księgi Wieczystej lokalu:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL10/00034567/2, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:05				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10				
LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	4 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GERHARD PRZYTUŁA, JÓZEF, GERTRUDA, 37012803592			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARZENA BEATA WIECIERZYCKA, GERHARD, TERESA, 64071603287			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA MAJZLIK, GERHARD, TERESA, 67051614327			

traktowanie udziałów współwłaścicieli w swoim lokalu z udziałami w nieruchomości wspólnej jako tożsame świadczy o kompletnym braku wiedzy co do sposobu podejmowania uchwał i nie może być w żadnym wypadku uwzględnione – jest po prostu niezgodne z prawem.

- h) podana wielkość udziałów Gminy Olsztyn (144/1000) jest zawyżona a tym samym niezgodna ze stanem faktycznym – pozycja 9, winno być 94/1000;
- i) również i w tej uchwale brak jest podliczenia udziałów i stwierdzenia czy uchwała została podjęta a jeśli nie została podjęta to czy głosy będą uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania oraz kto to dokona.

## **VIII Omówienie uchwały nr 2/2014 – karta nr 58/59.**

Zastrzeżenia dotyczące treści, sposobu podejmowania uchwały nr 2/2014 są identyczne jak zastrzeżenia w omówieniu uchwały nr 1/2014.

## **IX Omówienie protokołu – karta nr 60/61.**

Protokół oprócz wyszczególnienia treści i numerów uchwał nie zawiera żadnych innych informacji.

## X Podsumowanie omówienia uchwał nr 4, 1 i 2.

Uwzględniając brak pełnomocnictw, nieważność pełnomocnictwa Gminy Olsztyn oraz zasadę niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej ilość ważnych głosów-udziałów wynosi:

Pelawska Emilia	lokal nr 2	udział	10/100
Napiórkowski Wojciech	lokal nr 5B	udział	7/100
Habedank Andrzej, Barbara (współwłasność małżeńska)	lokal nr 9	udział	12/100

=====

RAZEM ważnych udziałów 29/100

Za uchwałami głosowali właściciele posiadający łącznie udziałów 29/100. Uchwała bez wymaganej większości głosów-udziałów jest tzw. uchwałą nieistniejącą, uchwałą nie podjętą. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. winna zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca.

Stwierdzenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.

Załączników 6 egz.

