

**Sygn. akt: I C 559/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O.**

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 377,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu

**I C 559/20**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 5 lutego 2020 r. ustalającej wysokość opłaty za 1 m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej elewacji budynku na kwotę 25 zł miesięcznie i przewidującą konieczność zapłaty przy zawarciu umowy najmu tej powierzchni kaucji w wysokości 1000,- zł.

Na uzasadnienie swego żądania wskazał, iż jest właścicielem lokalu nr (...) zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...).

W dniu 5 lutego 2020 r. zarządca pozwanej przeprowadził zebranie roczne zawiadamiając właścicieli o terminie oraz planowanym przebiegu zebrania i z uwagi na brak quorum podjęto decyzję o przeprowadzeniu głosowania w trybie mieszanym.

W trakcie zebrania podjęto zaskarżoną uchwałę, nieobjętą porządkiem obrad. Powyższa uchwała jako naruszająca interesy powoda oraz skierowana przeciwko niemu podlegać winna uchyleniu.

Lokal w chwili obecnej wynajmowany jest przez najemcę, który prowadzi tam przedszkole i żłobek. Od czasu zakupu lokalu tj. od roku 2016, powód wynajmuje go do prowadzenia działalności gospodarczej, uprzednio na potrzeby prowadzenia sklepu meblowego, w chwili obecnej zaś pod przedszkole.

Z każdą z prowadzonych działalności wiązała się potrzeba reklamy, która to konieczność realizowana była m.in. poprzez umieszczanie reklamy na elewacji budynku.

Do czasu ostatniego zebrania współwłaścicieli tj. przez okres ostatnich 4 lat powód ani najemcy lokalu nie byli zobowiązani do uiszczania opłat za umieszczanie reklam na elewacji budynku. W chwili udostępniania lokalu obecnemu najemcy tj. R. G. powód udał się nawet do zarządcy nieruchomości wspólnej tj. Biura (...) Wspólnot Mieszkaniowych I. B. celem ustalenia zasad korzystania z elewacji budynku, gdzie usłyszał że jako właściciel lokalu nie ma obowiązku uiszczania opłat za umieszczanie reklamy na elewacji.

Sytuacja uległa zmianie dopiero z chwilą przeprowadzenia zebrania właścicieli lokali z dnia 5 lutego 2020r. Zdaniem powoda przyjęcie uchwały było powodowane chęcią dokuczenia mu, z uwagi na panujący konflikt pomiędzy nim a częścią właścicieli lokali wynikający z posadowienia schodów na nieruchomości przyległej, a prowadzących do jego lokalu.

Od tego bowiem momentu część mieszkańców wraz z członkami zarządu włącznie, zaczęła mieć pretensje do najemcy lokalu z tytułu prowadzonej działalności. Wzywana była na miejsce policja, a także składane zawiadomienia o różnych (nieistniejących) nieprawidłowościach, co skutkowało kontrolami m.in. Sanepidu w lokalu powoda.

Powód nie brał udziału w zebraniu z uwagi na brak w zawiadomieniu o zebraniu zapisów dotyczących zaskarżonej uchwały (...), nie widział bowiem takiej potrzeby.

Powód z uwagi na fakt niezamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) nie brał także udziału w głosowaniu przeprowadzonym w drodze zbierania podpisów jak również nie był zawiadomiony o jego przeprowadzeniu. Z sytuacji takiej doskonale zdawał sobie sprawę zarząd wspólnoty który był inicjatorem (wg wiedzy powoda) wprowadzenia do porządku obrad treści uchwały nr (...).

Powód o uchwaleniu opłat dowiedział się dopiero z pisma zarządcy budynku wystosowanego z dniem 23 czerwca (...). doreczonego wraz z przedmiotową uchwałą i wezwaniem do zapłaty.

Dalej powód wskazał, iż zgodnie z treścią przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali istnieje obowiązek poinformowania właścicieli lokali o zamiarze podjęcia uchwały zmieniającej wzajemne prawa i obowiązki poszczególnych właścicieli jaką to jest zaskarżona uchwała, bowiem korzysta on z powierzchni reklamowej na elewacji budynku. O korzystaniu z powierzchni przez powoda wiedział zarząd wspólnoty, tym samym domniemywać można, iż brak informacji w treści zawiadomienia o możliwości podjęcia uchwały nr (...) był zamierzony.

Brak wskazanych informacji w treści zawiadomienia spowodował też nieobecność powoda na zebraniu. Powód mając wiedzę o zamiarach zarządu wspólnoty stawilby się na zebraniu, miałby możliwość przeciwstawienia się podejmowanej uchwale, niewykluczone jest też, że jego argumenty spowodowałyby zmianę układu głosów oddanych na głosowaniu. Wiedza o przeprowadzeniu głosowania w drodze zbierania podpisów umożliwiłaby także powodowi kontakt z pozostałymi mieszkańcami celem przekonania ich do swoich racji. Pozbawiając powoda wiedzy o zamiarze podjęcia uchwały w przedmiocie wprowadzonych opłat Zarząd wspólnoty celowo pozbawił powoda możliwości ewentualnego zapobieżenia uchwaleniu niekorzystnych dla siebie zapisów.

Przywołana uchwała obliguje powoda do uiszczania opłat z tytułu umieszczonej reklamy oraz do zapłaty kaucji w wysokości 1000 zł tj. w kwocie 40-krotnie przewyższającej stawkę podstawową za m. kw. reklamy i w takiej wysokości, która nie jest w żaden sposób adekwatna do wysokości czynszu. Trudno znaleźć logiczne uzasadnienie dla takiej wysokości z punktu widzenia konieczności ochrony interesu właścicieli, tym bardziej, że stosowanie kaucji zwłaszcza tak wysokich nie znajduje odzwierciedlenia w praktyce.

Trudno także domniemywać o możliwych uszkodzeniach elewacji na taką kwotę poprzez wywieszenie reklamy, a w praktyce panującej na rynku wysokość kaucji określana jest w okolicach jednomiesięcznego czynszu. Tym samym uznać także można, iż uchwała (...) godzi w dobre obyczaje i narusza interesy właściciela lokalu.

Wspomniana uchwała powstała w wyniku konfliktu jaki istnieje pomiędzy częścią mieszkańców (w tym członków zarządu wspólnoty) a powodem i miała na celu jedynie jego pokrzywdzenie tym bardziej, iż w okresie wcześniejszego ponad 4 - letniego korzystania z elewacji pod cele reklamowe przez powoda było ono nieodpłatne.

Wielkość reklamy umieszczonej przez najemcę powoda zamyka się powierzchnią ok. 3 m. kw. , tym samym miesięczna opłata od takiej reklamy wynosiłaby ok. 75 zł.

Zachodzi zatem znacznej dysproporcji pomiędzy ochroną interesu wspólnoty a konieczną ochroną interesu właściciela lokalu, ze szkodą dla tego drugiego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa z kilku niezależnych od siebie przyczyn.

W ocenie pozwanego powód nie wykazał niezgodności uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli lokali albo naruszenia prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszenia jego interesów.

Nie doszło do naruszenia interesów powoda skoro uchwała ustanawia obiektywne i równe dla wszystkich zasady zawierania umów najmu powierzchni elewacji budynku na cele reklamowe, zarówno dla właścicieli lokali we wspólnocie, jak i dla osób trzecich, w tym najemców lokali użytkowych.

Każdy, kto zamierza zamieścić reklamę na nieruchomości wspólnej czyni to na tych samych zasadach jak wszyscy inni, którzy są tym zainteresowani i uchwała nie ustanawia warunków, które można by traktować jako faktycznie zaporowe lub dyskryminujące kogokolwiek.

Przeciwnie, porządkuje ona zasady najmu i to w sposób zakładający uzyskiwanie niewielkich przychodów z nieruchomości wspólnej w postaci pożytków z najmu, zatem jak najbardziej sprzyja interesom wspólnoty.

Powód nie działa nawet we własnym interesie, tylko w interesie najemcy swojego lokalu, oczywiście jest zatem, że to nie powód osobiście, ale najemca zamierza reklamować swoją działalność i to ona ma stać się stroną umowy najmu.

Wskazana w pozwie faktyczna dotychczasowa nieodpłatność korzystania przez najemczynię z elewacji nie wynika z żadnej zawartej przez nią umowy ze Wspólnotą, tylko z faktu, że korzystała ona z elewacji bezumownie i nieuprawnionym jest oczekiwanie powoda, że najemczyni nadal będzie mogła nadal przez lata bezumownie i nieodpłatnie korzystać z elewacji budynku w celach reklamowych.

Zaskarżona uchwała zasady korzystania z elewacji budynku sprowadziła do rozwiązań powszechnie przyjętych, z niewygórowanym czynszem najmu. Gdyby # Wspólnota miała intencje, które przypisuje jej powód, to w ogóle zakazałaby jakiegokolwiek reklamy, pozwalając jedynie na tablice informacyjne jakie każdy przedsiębiorca musi mieć .

Zachodzi też konieczność zapłaty kaucji, zwłaszcza dla pokrycia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu i zaległości czynszowych, w tym kosztów dochodzenia roszczeń z tego tytułu, tym bardziej iż kwota 1.000 zł nie jest wygórowana.

Teza powoda, że ewentualna szkoda w elewacji budynku będzie niskiej wartości, ma charakter spekulatywny i kwoty 1.000 zł nie można uznać za wygórowaną, zaś kaucja z natury rzeczy ma charakter zwrotny i zostanie najemczyni zwrócona w tym zakresie, w jakim nie zajdzie potrzeba jej wykorzystania na zaspokojenie roszczeń.

Kaucja winna być w kalkulowywana w bieżące koszty działalności gospodarczej i przedsiębiorca powinien brać pod uwagę konieczność tak zapłaty czynszu najmu powierzchni reklamowej jak i kaucji.

W tej sytuacji „Naruszenie interesu powoda" i jego ochrona miałyby polegać zatem na tym, że jego najemca nie będzie traktowany w sposób uprzywilejowany.

Co do zarzutu rzekomego konfliktu między powodem a Wspólnotą, jest to subiektywny, dla potrzeb sprawy argument, który dla jej rozstrzygnięcia nie ma żadnego znaczenia.

Sam zaś proces zwoływania i podejmowania uchwały przez wspólnoty mieszkaniowe jest uregulowany tylko w podstawowym zakresie i żaden przepis prawa nie zakazuje rozszerzenia porządku zebrania o sprawy nie ujęte w piśmie zwołującym to zebranie, ani nie wymaga w takiej sytuacji obecności wszystkich właścicieli jak to jest np. przy uchwale zgromadzenia wspólników w spółkach kapitałowych.

Powód nie był zainteresowany uczestnictwem w zebraniu, nie stawia też żadnych skonkretyzowanych zarzutów do samego procesu podejmowania uchwały ani tym bardziej wpływu jakichkolwiek uchybień na jej treść.

Ewentualne przekonanie przez powoda uczestników zebrania do głosowania przeciwko uchwale stanowi wyraz spekulatywnego, subiektywnego przeświadczenia powoda, zapewne podnoszonego tylko dla potrzeb sprawy, tym bardziej, że dotychczas powód nie przekonał żadnego z pozostałych właścicieli, żeby także wytoczyli proces o uchylenie uchwały, ani tym bardziej, nie wykazał, żeby którykolwiek z nich miałby obecnie po wysłuchaniu racji powoda, dojść do przekonania, że powinien był głosować przeciw.

### ***Sąd ustalił i zważył co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

Bezspornym w sprawie jest, iż w roku 2020 pozwana wspólnota podjęła uchwałę (...) wskazanej w pozwie i odpowiedzi na pozew, której to treść odzwierciedla kopia jak na k. 14-15 akt sprawy.

Formułując przy tym żądanie uchylenia przedmiotowej uchwały, powód sformułował wobec niej zarzuty, zarówno dotyczące naruszenia dobrych obyczajów, uzasadnionego interesu majątkowego powoda jako członka wspólnoty, jak też naruszenia określonej ustawą procedury przewidzianej art. 32 ust 2 Ustawy o własności lokali, nakazującej podanie w zawiadomieniu o zebraniu członków w razie zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli treści tejże zmiany.

W ocenie bowiem powoda brak zamieszczenia wzmiankowanej informacji był zaniechaniem świadomym, stanowiącym wyraz szykany czy też działania wynikłego jedynie z istniejącego konfliktu pomiędzy nim a członkami wspólnoty i ukierunkowanego na wywołanie niekorzystnych dlań skutków.

W pierwszej przy tym kolejności i dla porządku wskazać należy, iż okoliczności faktyczne sprawy dla jej rozstrzygnięcia istotne, takie jak treść uchwały, przebieg zebrania, tryb zbierania głosów, czy fakt wynajmowania lokalu powoda na określone cele i nieodpłatne korzystanie z powierzchni elewacji przez najemczynię lokalu były pomiędzy stronami niesporne, strony natomiast w istocie (co stanowiło oś sporu w niniejszej sprawie) spierały się co do prawnomaterialnej oceny treści uchwały w kontekście możliwości przypisania jej określonych skutków, a także oceny wpływu trybu w jakim została podjęta na fakt jej uchwalenia, czy też na jej taką a nie inną jej treść.

Odnosząc się do samej treści uchwały, tu w pierwszej kolejności wskazać należy, iż podstawą uchylenia uchwały wspólnoty w trybie art. 25 ustawy o własności lokali jest jej sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, bądź naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub inny sposób naruszenia interesów któregośkolwiek spośród właścicieli lokali.

W ocenie sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy, a właściwie niesporne pomiędzy stronami okoliczności, dają podstawy dla uznania, iż zaskarżona uchwała pod wspomniany przepis nie podpada, co wymaga odniesienia się do jej treści oraz trybu jej podjęcia w kontekście sformułowanych wobec niej zarzutów. W ocenie Sądu treść oraz charakter tejże uchwały, a także tryb jej podjęcia wbrew stanowisku powoda nie mogły skutkować jej uchyleniem.

Co do samego naruszenia interesu powoda, jakkolwiek strona pozwana wskazała, iż nie jest on z założenia naruszony, skoro umowę o najem części powierzchni elewacji miałby zawierać każdorazowy najemca, a nie powód jako właściciel

lokalu, to jednak ta okoliczność choć po części nie pozbawiona pewnej racji, sama przez się nie mogła z góry przesądzać o bezzasadności żądania z uwagi na swoiście rozumiany „brak interesu” w uchyleniu uchwały.

Z jednej bowiem strony nie jest wykluczonym, że powód jako właściciel lokalu użytkowego może sam hipotetycznie podjąć działalność na własny rachunek, co w razie potrzeby zamieszczenia reklamy może go bezpośrednio obciążać, z drugiej zaś strony, jeśli ustalony uchwałą czynsz oraz kaucja sposób rażąco odbiegałyby od stawek średnich stanowiąc niejako element „zaporowy” dla zamieszczenia reklamy, nie ulega wątpliwości, że ten element wpływałby istotnie na koszt prowadzenia działalności przez potencjalnego najemcę, a zatem na atrakcyjność oferty wynajmu lokalu, co w sposób choć pośredni, to jednak odczuwalny oddziaływa na interes powoda jako właściciela.

Istnieje zatem racja po terminu, by poddać uchwałę ocenie w jej merytorycznej płaszczyźnie.

Ta zaś do konkluzji korzystnych dla powoda nie prowadzi.

Otóż nie ulega wątpliwości, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem interesy poszczególnych właścicieli lokali winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych, współtworzących taką strukturę. Tylko wówczas, obiektywnie rozumiany interes indywidualnego właściciela może być uznany za będący podstawą do skutecznego podważenia uchwały podjętej przez większość, gdy można faktami ustalonymi w sprawie, dostatecznie potwierdzić istotną, na korzyść skarżącego, dysproporcję pomiędzy potrzebą ochrony sfery interesów mniejszościowego członka wspólnoty, a tym interesem większości, którego ochronie służy negowana uchwała. (por. I ACa 277/19 - wyrok SA Kraków z dnia 26-06-2020j - [www.orzeczenia.ms.gov.pl](http://www.orzeczenia.ms.gov.pl)).

Analizując okoliczności niniejszej sprawy, dysproporcji o jakiej wyżej mowa Sąd się nie dopatrył.

W pierwszej bowiem kolejności zauważyć należy, iż uchwała ma charakter ogólny i abstrakcyjny w tym znaczeniu, że nie jest wymierzona wprost w konkretnego właściciela czy nie dotyczy konkretnego lokalu, lecz odnosi się do każdej osoby lub podmiotu, który zechce korzystać z elewacji. Rację ma zatem pozwany, że z założenia traktuje wszystkich w sposób jednakowy.

Po wtóre, uchwała nie jest sprzeczna z prawem, skoro dobrym prawem wspólnoty, (a nawet ekonomicznie pożądanym) jest czerpanie zysków jako pożytków z nieruchomości wspólnej, choćby w celu zasilenia funduszków wspólnoty lub pokrycia jej zobowiązań.

Wreszcie po trzecie, uchwała w żadnym razie nie tworzy swoistego prawa „wewnątrzwspólnotowego” w tym znaczeniu, że np. arbitralnie obciąża osoby lub podmioty korzystające z powierzchni reklamowych określonymi opłatami, bowiem ewentualna zapłata z tytułu bezumownego korzystania może być dochodzona jedynie na ogólnych zasadach w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, wtedy też stawka wyznaczona przez wspólnotę za takie korzystanie nie wiąże, bowiem wiąże ona o tyle o ile zostanie na jej warunkach zawarta umowa.

W tym też kontekście uchwała ma charakter deklaracyjny, w razie zawarcia umów w przyszłości, nie zaś z góry i w każdej sytuacji (np. wstecznie) wiążący.

Zauważyć zresztą należy, iż sam powód dostrzega co do zasady możliwość czerpania przez wspólnotę dochodu z najmu powierzchni wspólnych, co też zostało już potwierdzone w dotychczasowym orzecznictwie.

Jeśli zaś chodzi o wysokość kaucji i jej cel – tu nie sposób dopatrzeć się pokrzywdzenia powoda.

Kaucja jako instytucja pozakodeksowa w ogólności stanowi zabezpieczenie roszczeń wynajmującego jakie mogą wynikać z zawiązanego stosunku umownego i obwarowanie zawarcia umowy najmu jej uiszczeniem jest dobrym prawem wynajmującego, zaś z pewnością odstąpienie od niej może być przejawem zaufania do drugiej strony czy też wyrazem dobrej woli i to w zasadzie pozostaje poza kontrolą Sądu.

Można by oczywiście rozważać, czy jej wysokość w tych konkretnych warunkach nie stanowi zwykany wymierzonej w powoda, czy też jego najemcę, jednakże materiał dowodowy podstaw do stwierdzenia powyższego nie przysporzył.

Jeśli bowiem chodzi o zeznania świadka, czy też zeznania powoda – ich treść stanowi w zasadzie odzwierciedlenie oceny czy osądu zaistniałych faktów, przy czym z kolei zeznania strony pozwanej powyższemu przeczą, w szczególności przeczą temu, by wzmiankowana uchwała oraz ustalona kaucja miała jedynie „pozorować” działanie w interesie wspólnoty i uporządkowanie spraw związanych z oddawaniem powierzchni reklamowych w najem i faktycznie stanowić szykanę ukierunkowaną na powoda bo podstaw po temu nie ma. Warto jedynie powtórzyć, iż obowiązuje ona wszystkich, którzy zechcą w przyszłości wynająć powierzchnie reklamowe.

Sama zaś wysokość kucji nie jawi się jako rażąco wygórowana i „zaporowa” z uwagi choćby na to, iż stanowi np. równowartość rocznego czynszu za 1 m.kw. powierzchni, jednocześnie też nie wydaje się, by miała rażąco odstawać od kosztów naprawy elewacji. Co do tego zaś, że taka konieczność naprawy może co do zasady zachodzić dokumentując zdjęcia dołączone na rozprawie.

Co najważniejsze natomiast - i co musi być tutaj stanowczo podkreślone- owa kaucja po pierwsze, w żadnym razie nie stanowi zryczałtowanego odszkodowania, czy kary umownej za każde uszkodzenie elewacji, niezależnie od zakresu uszkodzenia, co jest oczywistym z uwagi na cel i zabezpieczający jedynie charakter kaucji jako takiej.

Po wtóre, w żadnym razie nie działa ona wstecz w tym znaczeniu, iż nie będzie ona dotyczyła uszkodzeń powstałych przed podjęciem uchwały. (wbrew temu co przytoczono w uzasadnieniu pozwu (k. 7) pismo z dnia 23 czerwca 2020 r (k. 17) nie zawiera jakiegokolwiek wezwania do zapłaty).

Warto jedynie dodać, iż nie wydaje się by kaucja miała stanowić istotną przeszkodę w prowadzeniu działalności najemców, skoro jest z założenia zwrotna i jednorazowa.

Tym samym nie sposób uznać by treść i okoliczności podjęcia uchwały miały przemawiać za jej uchYLENIEM.

Przechodząc do drugiej kwestii, dotyczącej braku zawarcia w zawiadomieniu informacji o planowanym poddaniu pod głosowanie zaskarżonej uchwały jako uchybienia skutkującego możliwością jej uchYLENIA, to tu wartym jest jedynie powtórzenie obszernie przytoczonego w tej mierze w odpowiedzi na pozew orzecznictwa dotyczącego powinności wykazania w toku procesu o uchYLENIE uchwały tego, że ewentualne uchybienie co najmniej mogło mieć wpływ na jej podjęcie lub treść. Powyższemu powód w toku postępowania dowodowo nie sprostął, choć jak się wydaje, jeśli taki wpływ realnie by istniał, wykazanie powyższego np. zeznaniami członków wspólnoty, którzy nawet poniewczasie mogliby potwierdzić ewentualny brak akceptacji dla uchwały bądź to podczas zebrania, bądź to w czasie odbierania podpisów w ramach głosowania obiegiem, nie nastroczało procesowych trudności.

Wartym też przypomnienia jest, że co trafnie zostało przywołane w odpowiedzi na pozew, że powód możliwości przedstawienia swojej argumentacji przeciwko uchwale pozbawił się ostatecznie sam, poniechawszy przybycia na zebranie.

Faktycznie zaś twierdzenia co do innego przebiegu zebrania w razie obecności na nim powoda mają w realiach sprawy i jej stanie dowodowym jedynie spekulatywny charakter, bez wykazania właściwego powiązania przyczynowo skutkowego.

Warto jedynie wskazać, iż ostatnia uchwała Sądu Najwyższego - III CZP 59/19 z dnia 27-02-2020 dotycząca skutków niezapewnienia wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów dotyczyła stanu faktycznego dalece odbiegającego od okoliczności sprawy niniejszej, bowiem odnosiła się do sytuacji zbierania głosów jedynie w trybie „obiegowym” i to drogą mailową. Tam też telefonowano jedynie do niektórych właścicieli lokali z prośbą o poparcie uchwały, następnie przesyłano tym osobom e-maile zawierające projekty uchwał wraz z kartą do głosowania i prośbą o jej wypełnienie, a korespondencja e-mailowa nie została skierowana do wszystkich właścicieli.

Z jednej strony jest to zatem sytuacja dalece odległa od tu zastanej, z drugiej zaś potwierdza konieczność wykazania określonych związków uchybień z treścią uchwały, co jedynie wzmacnia przedstawioną wcześniej argumentację.

Końcowo należy jedynie wskazać, iż bez znaczenia pozostaje fakt, że przed uchwałą wspólnota nie pobierała czynszu lub kaucji, bo w żadnym razie nie jest to sprzeczne z twierdzeniami strony pozwanej z „porządkującym” charakterem uchwały.

W tym stanie rzeczy powództwo należało oddalić jak w pkt I, o kosztach po myśli art. 98 i 108 kpc orzekając jak w pkt II wyroku.