

Sygn. akt I ACa 707/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SSA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. G. (1)**

przeciwko **(...)w S.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 23 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 42/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powódka - K. G. (1) w pozwie z dnia 21 stycznia 2016r. wnosila o uchylenie uchwały (...) w S. z dnia 11 grudnia 2015r. w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz ewidentnego godzenia w jej interesy.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 11 grudnia 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła różne uchwały, w tym tę, której uchylenia żąda. Podnosiła, że ani ona, ani pozostali członkowie Wspólnoty nie zostali w skuteczny sposób zawiadomieni o terminie zebrania i porządku obrad. Kwestionowana uchwała narusza ponadto zasady

prawkłownego zarządzania nieruchomością oraz interes członków Wspólnoty, którzy zostali pozbawieni możliwości uczestniczenia w zebraniu. Podnosiła teź, że zarząd został powierzony osobie fizycznej, a dotychczasowy zarządca – (...) w Ł. nie został poinformowany o planowanych zebraniach i o podjętych uchwałach. Jest on zaś nadal właścicielem jednego lokalu zajmowanego przez J. W. (1), którą upoważnił do czynności związanych z tworzeniem wspólnoty mieszkaniowej, a która została przez innych lokatorów wyłączona z tych prac. Powódka zarzucała teź, że kwestionowaną uchwałę podjęto bez zachowania formy aktu notarialnego.

Powódka twierdziła, że nie jest w stanie wskazać numeru uchwały ponieważ zarządca uniemożliwia jej wgląd w akta wspólnoty, nie udostępnia dokumentów, a pisemny wniosek o udostępnienie podjętych uchwał i protokołów z zebrań, pozostawia bez odpowiedzi.

Pozwana - (...)w S. w odpowiedzi na pozew z dnia 11 lutego 2016r. wnosila o oddalenie powództwa..

W uzasadnieniu swojego stanowiska podnosiła, że do dnia 11 grudnia 2015r., ani w umowach o ustanowieniu odrębnych własności lokali, ani w żadnej innej umowie właściciele nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną, brak jest także wpisów w dziale III księgi wieczystej. Ogłoszenie o zebraniu w dniu 11 grudnia 2015r. zostało wywieszane na drzwiach budynku w dniu 4 grudnia 2015r. oraz na klatkach schodowych, w Wspólnota nie dysponowała wówczas żadnymi środkami finansowymi. Pozwana podnosiła, że w dniu 11 grudnia 2015r. podjęto sześć uchwał: nr (...)w sprawie wyboru Zarządcy, nr (...) w sprawie wyboru Zarządu, nr (...) o powstaniu wspólnoty wraz z regulaminem, nr (...) w sprawie upoważnienia dla Zarządu do wystąpienia o nadanie NIP i REGON, nr (...) – o wyborze banku i założeniu rachunku bankowego i nr (...) w sprawie ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością na rok 2016r.

Strona pozwana podnosiła, że bezpodstawne jest domaganie się przez powódkę uchylenia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu, gdyż takiego zarządu nie było, jak teź powódka nie wskazała, w jakie konkretnie interesy godzi uchwała, gdyż do chwili wyboru zarządcy budynek nie był zarządzany, nie wykonywano żadnych remontów, napraw, przeglądów, ubezpieczenia i budynek ulegał dewastacji, co ewidentnie godziło w interesy całej wspólnoty.

W dniu 14 kwietnia 2016r. K. G. (1) wystąpiła przeciwko (...) w S. z drugim powództwem o uchylenie uchwał podjętych w dniu 11 grudnia 2015r. a oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...) i (...) z powodu niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali , a ponadto z tego powodu, że przedmiotowe uchwały w sposób ewidentny godzą w jej interesy. W uzasadnieniu swojego żądania podnosiła, że większość głosów przy głosowaniu powinna być liczona wg. wielkości udziałów, ponadto niektóre osoby biorące udział w zebraniu i głosowaniu nie mogą się wylegitymować tytułem prawnym do lokalu, gdyż figurujący w rejestrze gruntów J. N., J. i I. C., J. i S. W. nie żyją, a ona nie ma informacji, czy spadkobiercy dopełnili formalności spadkowych. Ponadto podnosiła te same argumenty, co w uzasadnieniu pozwu z dnia 11 kwietnia 2016r., zarzucając również, że uchwały podjęte z udziałem głosów zbieranych indywidualnie powinny być doręczone na piśmie wszystkim właścicielom, czego nie uczyniono.

Ponieważ oba powództwa dotyczyły tych samych stron, były oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej, na podstawie art. 219 kpc postanowieniem z dnia 25 maja 2016r. obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania pod sygnaturą akt sprawy, która wpłynęła wcześniej.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2016 roku Sad Okręgowy w Łomży oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 480 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok ten Sad wydał w oparciu o następujący ustalenia faktyczne:

Aktem notarialnym z dnia 15.07.2002r. K. i S. małżonkowie (...) nabyli od (...)w Ł. odrębną własność lokalu nr. (...) znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ul. (...), o pow. użytkowej 23,6 m⁽²⁾ wraz z przynależną piwnicą o pow. 5,5 m⁽²⁾, przynależnym udziałem wynoszącym 1/12 części w elementach wspólnych budynku, pozostałych po wydzieleniu wszystkich lokali, a nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak również udziałem wynoszącym 1/12 części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr. (...) i udziałem

wynoszącym 1/12 części w prawie współwłasności działki gruntu nr. (...). Większość lokali była zbyta przez (...) w Ł. w latach 90-ych. Do grudnia 2015r. zostało wyodrębnionych 11 lokali mieszkalnych, a z lokatorką ostatniego (...) miał zawartą umowę przedwstępną. W żadnej umowie wyodrębniającej własność lokali właściciele nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Przez wszystkie te lata zarząd nieruchomością nie był sprawowany, nie dokonywano przeglądów technicznych, napraw, bieżących remontów zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynku. Budynek nie był ubezpieczony, lokatorzy sami wkręcali żarówki, we własnym zakresie usuwali awarie. Nieruchomość ulegała coraz większej dewastacji.

W dniu 27 listopada 2015r. odbyło się zebranie organizacyjne, w którym uczestniczyło 9 właścicieli lokali, w tym powódka. Zebranie nie było protokołowane, ale zostało udokumentowane sporządzeniem listy obecności. Następne zebranie organizacyjne odbyło się w dniu 4 grudnia 2015r. i uczestniczyło w nim 7 właścicieli lokali. Z tego zebrania także sporządzono listę obecności. Powódka nie była obecna na tym zebraniu, uznając, że jej nie dotyczy. Ustalono wówczas, że w dniu 11 grudnia 2015r. o godz. 18 odbędzie się zebranie mieszkańców, o czym wywieszono informację na drzwiach budynku i na klatkach schodowych. W tym zebraniu wzięło udział 9 właścicieli lokali, w tym powódka. Obecna była również J. W. (1), która zawarła z (...) w Ł. przedwstępną umowę nabycia ostatniego lokalu i który upoważnił ją do brania udziału w pracach związanych z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, udzielając jej pisemnego upoważnienia. To zebranie było protokołowane. Otworzyła je K. G. (2) (używająca imienia K.). zaproponowała, aby przewodniczącym zebrania został E. K. właściciel firmy (...) w G.. Wniosek został zatwierdzony przez ogół obecnych właścicieli lokali. Następnie przewodniczący zebrania stwierdził, że właściciele lokali zostali powiadomieni o zebraniu ogłoszeniem wywieszonym na tablicy ogłoszeń, zebranie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał w zakresie porządku obrad, na który złożyło się:

- 1.Otwarcie zebrania;
- 2.Wybór Przewodniczącego zebrania i stwierdzenie prawomocności obrad;
- 3.Uchwała nr. (...) w sprawie wyboru Zarządcy budynku;
- 4.Uchwała nr (...) w sprawie wyboru Zarządu;
- 5.Uchwała o powstaniu (...) wraz z Regulaminem (za.nr. 1, uchwała nr (...));
- 6.U. dla zarządu do wystąpienia o nadanie NIP i REGON (uchwała nr (...));
- 7.Uchwała(...)o wyborze banku i założeniu rachunku bankowego;
- 8.ustalenie stawek opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością na rok 2016 (uchwała nr (...));
- 9.Wolne wnioski;
- 10.Zakończenie zebrania.

Następnie przewodniczący zebrania zapoznawał zebranych z projektami kolejnych uchwał. Przeprowadzono jawne głosowanie, a następnie obecni na zebraniu podchodzili do stołu, na którym wykładane były kolejno poszczególne uchwały wraz z listą obecności do każdej uchwały i składali podpisy w rubrykach (...), (...), (...). Taki sposób głosowania przeprowadzono oddzielnie dla każdej uchwały. Wszystkie wyniki głosowania były takie same. Za podjęciem uchwał głosowało 8 obecnych na zebraniu właścicieli lokali, przeciw 2 właścicieli, w tym powódka i J. W. (1). Obie wypowiedziały się przeciwko podjęciu uchwał i odmówiły podpisu pod wynikami głosowania, wobec czego przy ich nazwisku uczyniona została adnotacja, że odmówiły podpisu. Na każdej imiennej liście obecności dołączonej do projektu uchwał umieszczona była powierzchnia każdego z lokali. Na listach tych wpisano, że za podjęciem uchwał głosowało 8 właścicieli posiadających 357 udziałów na 499, a przeciw 2 właścicieli posiadających 70,2 udziałów. Nikt z obecnych nie wstrzymał się od głosowania. Na zebraniu tym powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do obecnych właścicieli lub ich następców prawnych, sposobu zwołania zebrania, zasadności powołania wspólnoty,

sposobu wyboru zarządu, zarządcy i wszystkich pozostałych kwestii objętych porządkiem zebrania. W tym samym dniu złożyła pismo adresowane do E. K., jako zarządcy nieruchomości, o udostępnienie uchwał z dnia 27. 11.2015r. wraz z protokołem z dnia 4.12.2015r. W dniu 4.01.2016r. otrzymała odpowiedź, że we wskazanych datach odbyły się zebrania organizacyjne, a zebranie ogólne właścicieli odbyło się w dniu 11.12.2015r., na którym zostały podjęte uchwały w sprawie powstania Wspólnoty Mieszkaniowej. Następnie w dniu 15.01.2016r. powódka złożyła pismo do zarządcy dotyczące naliczenia czynszu. W odpowiedzi na nie zarządca pismem z dnia 1 .02.2016r. wyjaśnił, że opłaty wynikają z podjętej uchwały. Poinformował, że o ile ma jakiegokolwiek zarzuty winna skontaktować się z przewodniczącą zarządu K. G. (3), a ponadto że nie ma potrzeby zawierania umów pomiędzy nią a zarządcą co do opłat. Po uzyskaniu twego pisma powódka nie zwracała się do K. G. (2) o udostępnienie uchwał.

W piśmie procesowym z dnia 16 marca 2016r. powódka sprecyzowała, że w sprawie I C 42/16 domaga się uchylenia uchwały nr (...) z 11 .12.2015r. w sprawie wyboru zarządcy budynku przy ul. (...) w S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Łomży uznał powództwo za nieuzasadnione. Stwierdził, że powódka – reprezentowana przez fachowego pełnomocnika - nie udowodniła, że zostały spełnione przesłanki przewidziane w dyspozycji art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015r.poz. 1892), które mogłyby skutkować uchyleniem uchwał oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...), (...) i (...) podjętych w dniu 11 grudnia 2015r.

Sąd wskazał, że przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. termin do zaskarżenia uchwały –6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów) - jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po upływie tego terminu jest nieskuteczne.

Sąd wskazał, że K. G. (1) była obecna na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 11 grudnia 2015r. kiedy zostały podjęte uchwały, co potwierdziła własnoręcznym podpisem na liście obecności. Nie kwestionowała też, że każda z uchwał została odczytana przez prowadzącego zebranie, odbyło się głosowanie i uczestnicy zebrania podchodzili do stołu i składali podpisy pod uchwałą. Przyznała że była przeciwko podjęciu uchwał wobec czego odmówiła ich podpisania. Dalej Sąd wywiódł, że z powództwem o uchylenie uchwały z dnia 11 grudnia 2015r. dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością powódka wystąpiła w dniu 21 stycznia 2016r. ale uchwała taka nie istniała. Także na rozprawie w dniu 2 marca 2016r. powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika poparła powództwo o uchylenie uchwały oznaczonej nr. (...) z 11 grudnia 2015r. dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i dopiero w piśmie procesowym z dnia 16 marca 2016r. sprecyzowała, że wnosi „o uchylenie uchwały z dnia 11 grudnia 2015r. nr (...) w sprawie wyboru Zarządcy budynku” Tym samym uchybiła 6 tygodniowemu terminowi liczonemu dla niej od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali. Uchwała nie była bowiem podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Spóźnione było także, w ocenie Sadu Okręgowego, powództwo o uchylenie uchwał nr (...)podjętych na zebraniu w dniu 11 grudnia 2015r. , z którym powódka wystąpiła dopiero w dniu 13 kwietnia 2016r. Nie zasługuje na uwzględnienie jej twierdzenie, że o treści tych uchwał dowiedziała się dopiero z odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie.

Niezależnie od stwierdzenia, że uchwały zostały zaskarżone po upływie terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l., Sąd uznał, że w świetle zebranego materiału dowodowego i obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali nie budzi wątpliwości, że w dniu 11 grudnia 2015r. zebranie właścicieli lokali było prawnie skuteczne i wymaganą większością głosów zostały na nim podjęte wiążące właścicieli lokali uchwały.

Wskazał Sąd, że poza sporem pozostaje fakt, iż dwa poprzedzające to zebranie spotkania były organizacyjne, nie były protokołowane, a jedynie z ich odbycia sporządzono listę obecności. Nie budzi też wątpliwości, że do dnia 11 grudnia 2015r. we Wspólnocie nie było zarządu, ani zarządcy, bowiem w żadnej z dwunastu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nie został określony sposób zarządu nieruchomością wspólną, który z mocy art. 18 ust. 2 ww. ustawy o własności lokali odnosiłby skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokali, które były wyodrębniane sukcesywnie. Fakt ten wynika ze złożonej przez powódkę umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, którą zawarła

w dniu 17 lipca 2002r., jak też wynika z pisma (...) w Ł. z dnia 6 maja 2016r. Nie był też kwestionowany przez żadną ze stron. Ponadto, gdyby w zawieranych sukcesywnie umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, został określony sposób zarządu, podlegałby ujawnieniu w księdze wieczystej, gdzie w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, wpisuje się osobę zarządcy (art. 24 ust. 2 ukwh), a wniosek o założenie księgi wieczystej powinien wskazać także sposób zarządu nieruchomością wspólną. Z pisma (...) jednoznacznie wynika, że nie angażował się w procedurę powstawania wspólnoty, nie sprawował zarządu i nie czuł się zarządcą, zwrócił wszelką korespondencję kierowaną do niego w tej sprawie i poinformował, że zawarł umowę przedwstępną zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego zajmującej go J. W. (1) i upoważnił ją do prac związanych z tworzeniem Wspólnoty. Dlatego nie można uznać, że upoważnionym do zwołania zebrania był wyłącznie (...). Nie budzi też wątpliwości, że zebranie było zwołane z inicjatywy samych właścicieli lokali, gdy nie było jeszcze wybranego zarządu ani zarządcy.

Dalej Sąd wywiódł, że obowiązujące przepisy nie zawierają żadnych regulacji, które mogłyby być stosowane w takiej właśnie sytuacji, gdy zebranie jest zwoływane po raz pierwszy we wspólnocie, w której nie ma zarządu ani zarządcy, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. Oznacza to, że jeżeli większość właścicieli się zbierze albo bez zbierania wyrazi swoją wolę oddając głos za jakąś uchwałą, to będzie ono obowiązujące. Nie ma też regulacji, które dotyczyłyby tego, jak takie zebranie właścicieli ma się odbywać, kto je zwołuje, prowadzi, czy i kto ma je protokołować. Problemem często spotykanym może być wówczas zawiadomienie wszystkich właścicieli lokali, ponieważ zdarzają się sytuacje, gdy nie są oni znani, albo gdy nie jest znane miejsce pobytu właściciela lub właściciel zmarł. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem i literaturą, skoro nie ma na ten temat żadnych rozstrzygnięć w przepisach, to powinno nastąpić zawiadomienie wszystkich znanych właścicieli lokali, a ostatecznie uchwały i tak będą podejmowane przez większość właścicieli, niezależnie od tego, czy powiadomiono wszystkich, czy większość. Jak wynika zaś z zebranych w sprawie dowodów, wszyscy znani właściciele lokali oraz ich spadkobiercy zostali powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszenia. Także (...) w piśmie z 6 maja 2016r. potwierdził, że w związku z umową przedwstępną udzielił pełnomocnictwa J. W. (1) do prac związanych z tworzeniem się wspólnoty w bloku wielorodzinnym przy ul. (...). Nie ma więc żadnych podstaw do uznania, że nie wiedział o zebraniu.

Nie obowiązują też w takiej sytuacji wymogi przewidziane w dyspozycji art. 32 ust. 1 ww. ustawy nakładające na zarząd lub zarządcę obowiązek zawiadomienia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Do zebrania w dniu 11 grudnia 2015r. doprowadzili sami właściciele wywieszając informację o dacie i godzinie zebrania w miejscu dostępnym dla wszystkich właścicieli i żaden z właścicieli lokali nie miał obowiązku czynić tego w sposób określony we wskazanym powyżej przepisie. Dlatego zarzut powódki o naruszeniu tego przepisu jest – w ocenie Sądu pierwszej instancji - chybiony.

Za bezpodstawny uznał Sąd także zarzut powódki o naruszeniu przez stronę pozwaną wymogu przewidzianego w dyspozycji art. 18 ustawy o własności lokali. Forma aktu notarialnego nie była wymagana dla skutecznego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną skoro sposobu zarządu nie określono w żadnej umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 ww. ustawy. Natomiast skoro liczba wyodrębnionych lokali wynosiła więcej niż siedem, z mocy art. 20 ust. 1 tej ustawy, właściciele byli obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.

Odnosząc się do zarzutu powódki, że mąż M. N. nie żyje, a ma ona także dorosłe dzieci, H. W. nie jest wyłączną właścicielką lokalu, a K. C. jest jednym z trzech spadkobierców po J. i I. C., Sąd stwierdził, że nie zmienia to faktu, że w zebraniu uczestniczyła większość właścicieli, którzy mogli skutecznie podejmować uchwały. Spośród wskazywanych przez powódkę osób M. N. ma uregulowane prawo własności do lokalu w formie aktu notarialnego i została ustanowiona przez dzieci pełnomocnikiem, a H. W. posiada udział 7/8 we własności lokalu. Obie więc te osoby spełniały wymóg przewidziany w art. 23. 2bu.w.l. Dlatego nawet jeżeli obecny na zebraniu K. C. jako jeden ze spadkobierców po rodzicach uczestniczył w zebraniu i oddawał głos w sprawie podejmowanych uchwał, a nie przedstawił pełnomocnictwa od pozostałych braci, nie zmienia to faktu, że w zebraniu uczestniczył jako współwłaściciel lokalu, jak też uczestniczyła w nim większość właścicieli lokali mogących skutecznie podejmować uchwały. Sąd zauważył przy tym, że pozostali dwaj spadkobiercy po małżonkach C. nie kwestionowali oddania głosu przez brata, jeden z nich, chociaż mieszka w tym lokalu, nie uczestniczył w zebraniu i nie kwestionował podjętych

uchwał, a drugi zaakceptował podjęte uchwały, co potwierdził Zarządowi na piśmie. Ponadto powódka sama przyznała, że widziała listę obecności na zebraniu, bo sama ją podpisywała i nie kwestionowała wówczas udziału w nim M. N. i K. C., ani ich tytułu własności do lokalu. Dlatego bezzasadny jest zarzut, że podjęte uchwały są nieważne, ponieważ są wynikiem głosów oddanych przez osoby nieuprawnione.

Sąd wskazał, że o tym, czy uchwała została podjęta nie decyduje to, czy została podjęta na zebraniu właścicieli (bez różnicy czy zwołanym prawidłowo, czy nie) lecz to, czy oddała za nią głos większość właścicieli lokali (liczona w stosunku do wszystkich właścicieli). Zgodnie z obowiązującymi przepisami głosowanie może się odbywać w różny sposób. Podjęcie uchwały może odbywać się w taki sposób, że uchwała zostanie odczytana na zebraniu, a następnie właściciele lokali składają podpisy pod uchwałą, która zostanie podjęta skutecznie wówczas, gdy za nią opowiedziała się grupa właścicieli posiadających w sumie ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Tryb taki przewiduje art. 23.1 u.w.l. i jak wynika z protokołu z zebrania z dnia 11 grudnia 2015r. został on wówczas zachowany. Przewodniczący zebrania zapoznawał obecnych właścicieli z projektem każdej uchwały, następnie przeprowadzano głosowanie jawne i właściciele lokali podchodzili do stołu, na którym wykładano uchwałę i listę obecności, na której obok nazwiska, numeru lokalu, powierzchni, były rubryki „za”, „ przeciw” lub „ wstrzymane” i składali podpisy w rubryce odpowiadającej wynikowi indywidualnego głosowania. Spośród osób obecnych na zebraniu, powódka i J. W. (1) były przeciwko podjęciu uchwał. Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016r. K. G. (1) przyznała, że uchwały były odczytywane na zebraniu, następnie właściciele podchodzili i podpisywali jak głosują, a ona będąc przeciwna przyjęciu każdej uchwały, odmówiła podpisu, co zostało uwidocznione w pisemnym indywidualnym wyniku głosowania każdej z uchwał. Jak wynika z protokołów wyników głosowania nad każdą z uchwał za ich podjęciem oddało głos ośmiu właścicieli lokali, co stanowi większość głosów w stosunku do ogólnej liczby dwunastu wyodrębnionych lokali.

Sąd odniósł się także do zarzutu powódki, że na liście głosowania każdej uchwały wskazano powierzchnię każdego lokalu mieszkalnego, podczas gdy głosowanie odbyło się w trybie, że na każdego właściciela przypada jeden głos oraz że „ w głosowaniu wskazane są źle udziały. Każdy z lokatorów ma 1/12 i przeliczenie na powierzchnię jest nieuprawnione, a w ten sposób było głosowane”. Wskazał, że z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży złożonej przez powódkę, w tej, jak i we wszystkich pozostałych 11 umowach wyodrębnienie własności lokali i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiło bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział został określony dla każdego lokalu w 1/12 w elementach wspólnych.. Wpisanie powierzchni poszczególnych lokali w uchwałach nie miało wpływu na wyniki głosowania nad przedmiotowymi uchwałami. Sąd podkreślił, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Stwierdził także, że w interesie wszystkich właścicieli lokali było podjęcie przedmiotowych uchwał.

Oceniając, że brak jest podstaw do uznania, że wskazane uchwały są niezgodne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólna lub w inny sposób naruszają interesy powódki jako właściciela lokalu, Sąd podkreślił, że nie zostały przez powódkę sformułowane konkretne zarzuty merytoryczne, które mogłyby zostać poddane kontroli i ocenie. Jeżeli chodzi o uchwałę Nr (...) to w pozwie powódka domagała się uchylenia uchwały w „przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną” z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali i ewidentnego godzenia w jej interesy. Nie wskazała przy tym, o którą uchwałę chodzi, ani w jakie jej interesy uchwała godzi. Dopiero w piśmie procesowym z dnia 18 marca 2016r. sprecyzowała, że chodzi jej o uchylenie uchwały nr. (...) w sprawie wyboru zarządcy. Nie wskazała z jakich przyczyn wybór zarządcy narusza jej istotne interesy. Podnosiła jedynie, że na jednym z zebrań organizacyjnych wymieniano też nazwisko innej kandydatki na zarządcę, którą powódka zna osobiście. Jednak na zebraniu w dniu 11 grudnia 2015r. nie zabierała głosu, gdy przedstawiono kandydaturę zarządcy i nie zgłaszała innej propozycji.

Powódka – zdaniem Sadu - nie udowodniła też aby uchwały o powstaniu wspólnoty oraz dotycząca wyboru członków zarządu Wspólnoty były niezgodne z prawem, naruszały interesy Wspólnoty lub jej istotne interesy. Wskazał, że z protokołu zebrania nie wynika, aby powódka lub poszczególni właściciele kwestionowali fakt, że tworzą wspólnotę i zgłaszali do zarządu kandydatury innych osób niż zostały wybrane. Natomiast sam obowiązek dokonania wyboru

zarządu wynikał z treści art. 20 ust. 1 u.w.l. Uchwała nr. (...) dotycząca upoważnienia Zarządu do wystąpienia o nadanie numeru NIP i REGON była konsekwencją zawiązania się wspólnoty i dopełnienie tych formalności wynikało z obowiązków przewidzianych przepisami prawa. Powódka nie wykazała też, aby uchwała nr. (...) o wyborze banku i otwarciu rachunku bankowego spełniała przesłanki do skutecznego jej zakwestionowania. Nie zakwestionowała też skutecznie, ani na zebraniu, ani w toku niniejszego postępowania, przyjętych w uchwale nr. (...) stawek opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2016r. Nie wykazała, aby przyjęte w tej uchwale stawki były zawyżone, nieprawidłowo ustalone. W piśmie z dnia 15 stycznia 2016r. skierowanym do Zarządcy powódka zwróciła przesłane jej naliczenie czynszu z uzasadnieniem, że „nie zawierała z zarządcą żadnej umowy na jakiegokolwiek opłaty”). Nie stanowi to jednak wystarczającej podstawy do uwzględnienia żądania uchylecia tej uchwały. Zwłaszcza, że jak wynika z zebranych dowodów brak bieżących przeglądów technicznych, remontów, konserwacji, funduszy na usuwanie awarii prowadził do pogorszenia się stanu budynku i uzasadniał podjęcie działań naprawczych m.in. poprzez ustalenie opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, których do tej pory nikt nie ponosił. Koszty takie są niezbędne przy każdej eksploatacji budynku i właściciel lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej obowiązany jest partycypować w kosztach niezbędnych do bieżącej eksploatacji części wspólnych i utrzymaniem jej w niepogorszonym stanie. Właściciel lokalu nie może skutecznie kwestionować samego faktu ustalenia takiego czynszu, a czyniąc zarzuty co do wysokości stawek musi wykazać, że są one niezgodne z obowiązującymi przepisami, rażąco wygórowane lub w inny sposób naruszają żywotne interesy właścicieli lokali. Storna powodowa nie uczyniła zadość tym wymogom i nie udowodniła zaistnienia podstaw do uchylecia kwestionowanych uchwał. Twierdzenia powódki o naruszeniu jej interesu właścicielskiego i interesu wspólnoty poprzez podjęcie wskazanych uchwał są subiektywne i nie uzasadniają ich uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Końcowo Sąd wskazał, że toku postępowania powódka nie udowodniła, że sposób podjęcia uchwał nastąpił z uchybieniami, które mogłyby mieć wpływ na ich treść. Uchwały były podejmowane przez właścicieli lokalu na zebraniu, dodatkowo jeszcze obecni podpisywali się na liście wyników głosowania w stosownej rubryce odpowiadającej sposobowi ich głosowania, za wyjątkiem dwóch osób - powódki i J. W. (1), które głosując przeciwko - co same jednoznacznie przyznały - odmówiły potwierdzenia tego faktu poprzez złożenie podpisu w odpowiedniej rubryce listy obecności z wyników głosowania. Ponadto bez względu na sposób liczenia głosów, wyniki głosowania „za” uzyskano większością głosów i nie zostało dowiedzione, że nastąpiły uchybienia formalne, przed zebraniem lub w trakcie jego odbywania się, które miały wpływ na treść uchwał. Okoliczność, że K. G. (1) pozostaje w złych relacjach z członkami zarządu Wspólnoty i wolałaby, aby zarządcą była osoba, którą zna i z którą kiedyś pracowała, nie stanowi wystarczającej podstawy do uwzględnienia powództwa. Wystarczające do tego nie jest również niezadowolenie powódki z faktu, że obecnie właściciele lokali muszą ponosić koszt utrzymania wspólnoty, czego dotychczas nie ponosili. Nie ulega żadnym wątpliwości, że powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wynikało z obowiązujących przepisów prawa i leżało w istotnym interesie właścicieli lokali.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazał Sąd przepis art. 98 kpc i § 5 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Wyrok ten apelacją zaskarżyła powódka, zarzucając: błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym założeniu, że pozwana nie zaskarżyła uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. nie spełniając przesłanek przewidzianych w dyspozycji art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 kpc poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranych w sprawie dowodów i przy tym brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co wyraziło się w zaniechaniu poddania ocenie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i w konsekwencji dokonanie dowolnej, zamiast swobodnej, oceny dowodów objawiającej się uznaniem, że zakres uchybień proceduralnych przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie miał żadnego wpływu na ich ważność.

Powódka nosiła o zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania –

przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Wnosiła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Apelacja jest niezasadna.

Podstawową przyczyną oddalenia powództwa było ustalenie przez Sąd pierwszej instancji, że uchwały zostały zaskarżone przez powódkę po upływie terminu określonego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

Sąd Apelacyjny aprobuje to stanowisko Sądu Okręgowego w odniesieniu do uchwał pozwanej (...) z dnia 11 grudnia 2015 roku oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...) i (...). Uchylenia wymienionych uchwał powódka domagała się w pozwie wniesionym do sądu w dniu 14 kwietnia 2016 roku (w sprawie I C 243/16, połączonej ze sprawą I C 42/16 do wspólnego rozpoznania i wyrokowania), a zatem ewidentnie z uchybieniem sześciotygodniowego terminu, w jakim - stosownie do w/w przepisu - można skutecznie zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) 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. Powództwo, o którym mowa w art. 25 ust. 1, może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżenie uchwały w sposób przewidziany w tym przepisie stanowi jedyną możliwość jej wzruszenia. Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wskazany w art. 25 ust. 1a ww. ustawy jest terminem prawa materialnego, co oznacza, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia wygasa, a tym samym wyczerpuje się również interes prawny właściciela lokalu w podważaniu uchwały na drodze sądowej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 24.09.2014 r., I A Ca 358/14).

Powódka, kontestując stanowisko Sadu pierwszej instancji w tym zakresie, podnosiła, że wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym – na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, a zatem początek biegu terminu do ich zaskarżenia wyznacza nie data zebrania ogółu właścicieli (11 grudnia 2015 r.) , a data powiadomienia jej o treści podjętych uchwał. Twierdziła, że nastąpiło to dopiero w toku rozpoznawanej sprawy z chwilą dołączenia tych uchwał do akt sprawy przez pozwaną.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej nie sposób pominąć faktu, że w każdej z zaskarżonych uchwał zawarta jest informacja, że została podjęta na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Samo zamieszczenie w uchwałach takiego zapisu jest jednakże bez znaczenia dla przyjęcia początku biegu terminu do ich zaskarżenia. Nie ma także w tym kontekście znaczenia chwila zapoznania się przez powódkę z materialnym substratem podjętych uchwał. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały zależny jest jedynie od tego w jakim trybie uchwały te zostały podjęte w rzeczywistości.

Pozwana w odpowiedzi na pozew twierdziła, że na zebraniu właścicieli w dniu, które odbyło się 11 grudnia 2015 roku podjęto 6 uchwał, wskazując szczegółowo co było przedmiotem każdej z nich. Twierdzenie to podtrzymał pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 roku w obecności powódki i jej pełnomocnika.

Nie zaprzeczyła temu ani powódka ani jej pełnomocnik, co - biorąc pod uwagę listę obecności właścicieli lokali na zebraniu w dniu 11 grudnia 2015 roku (k. 25) oraz treść protokołu tego zebrania (k.26- 28), w którym odnotowane zostały wyniki głosowania nad każdą z sześciu uchwał – należy uznać za fakt przyznany (art. 230 k.p.c.), i jako taki niewymagający dowodu (art. 229 k.p.c).

Podsumowując, sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 11 grudnia 2015 roku rozpoczął bieg od dnia tego zebrania. Dodać trzeba, że bez znaczenia dla przyjęcia początku biegu terminu do zaskarżenia podjętych uchwał pozostaje podnoszona przez skarżącą okoliczność – o czym już wcześniej była mowa - w którym momencie powódce udostępniono protokół z zebrania czy też dokumenty uchwał. Przewidziany

bowiem w art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) wymóg powiadomienia na piśmie o treści uchwały każdego właściciela lokalu dotyczy jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie.

Skoro zatem powództwo, w drodze którego powódka zaskarżyła uchwały oznaczone numerami (...), (...), (...), (...) i (...) wniesione zostało bez wątplenia po upływie zawitego sześciotygodniowego terminu to podlegało ono oddaleniu.

Inaczej jednak rzecz ma się, gdy idzie o uchwałę nr(...).

Sąd pierwszej instancji przyjmując, że także i ta uchwała została zaskarżona przez powódkę z uchybieniem terminu, wskazał, że powódka w pozwie wniesionym do sądu w dniu 22 stycznia 2016 roku (tj. przed upływem terminu z art. 25 ust. 1a) zaskarżyła uchwałę nieistniejącą. Uchylenia uchwały nr(...) z dnia 11 grudnia 2015 roku w sprawie wyboru zarządcy budynku domagała się dopiero w piśmie procesowym z dnia 16 marca 2016 roku, a więc po upływie terminu do zaskarżenia uchwał właścicieli lokali.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji jest jednakże – zdaniem Sądu Apelacyjnego - nietrafne. Powódka istotnie w pozwie nie podała numerycznego oznaczenia, a co więcej wadliwie określiła przedmiot tej uchwały, wskazując w petitum pozwu, że wnosi o uchylenie uchwały „ w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną”. W świetle przytoczonych w uzasadnieniu pozwu okoliczności faktycznych nie ulega jednak wątpliwości, że żądanie pozwu odnosiło się do uchwały nr (...)w sprawie wyboru zarządcy. Powódka wszak wskazała, że chodzi o uchwałę, którą powierzono zarząd nieruchomością wspólną E. K.. Wadliwe określenie przedmiotu zaskarżonej uchwały, wynikające zapewne z niezrozumienia rzeczywistej treści i znaczenia tej uchwały (czego zresztą dowodzi podniesiony w apelacji zarzut niedochowania formy przewidzianej w art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) nie uzasadnia wniosku, który wyciągnął Sąd pierwszej instancji .

Mimo jednak braku aprobaty dla stanowiska Sadu pierwszej instancji w kwestii zaskarżenia uchwały nr (...) po upływie przewidzianego ustawą terminu, Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja podlega oddaleniu w całości, gdyż zaskarżony wyrok także w odniesieniu do tej uchwały odpowiada prawu.

Nietrafny jest przede wszystkim zarzut skarżącej, że skoro uchwała nr. (...) odnosi się do powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną, stanowi ona o zmianie sposobu zarządu, co oznacza, że przy jej podjęciu naruszono ustawy wymóg jej zaprotokołowania przez notariusza.

Ustawodawca różnicuje zasady zarządu nieruchomością wspólną ze względu na kryterium liczby członków wspólnoty mieszkaniowej (liczby lokali samodzielnych wchodzących w skład danej nieruchomości wspólnej). Chodzi oczywiście o zarząd ustawowy, gdyż zarówno właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty małej (art. 19 ustawy o własności lokali), jak i właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty dużej (art. 20 ustawy o własności lokali) mogą w umowie przyjęć określone przez siebie zasady zarządu nieruchomością wspólną, wyłączając tym samym zastosowanie regulujących zarząd przepisów ustawy - art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Umowa, w której właściciele lokali określają zasady zarządzania nieruchomością wspólną, powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Jest to forma pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali). Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Przy czym w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali).

W rozpoznawanej sprawie poza sporem jest, że w przypadku pozwanej Wspólnoty nie doszło do umownego określenia zasad zarządu nieruchomością wspólną. Wynika to z twierdzeń samej powódki, a przede wszystkim z treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sad Rejonowy w Łomży dla nieruchomości wspólnej (...) i (...), do których Sad Apelacyjny miał wgląd.

Przewidziany w ust.2a art. 18 wymóg zaprotokołowania uchwały właścicieli lokali przez notariusza odnosi się zaś tylko do uchwały, którą następuje zmiana ustalonego w trybie ust. 1 tego artykułu sposobu zarządu.

Należy tu dodać, że na zebraniu w dniu 11 grudnia 2015 roku w zasadzie dopiero ukonstytuowała się Wspólnota – na tymże zebraniu podjęta została m.in. uchwała o wyborze zarządu, do czego zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali – wobec wyodrębnienia więcej niż siedmiu lokali – byli zobowiązani.

W tych okolicznościach uchwała(...) nie stanowiła ani o zmianie sposobu zarządu, ani o powierzeniu zarządu w rozumieniu art. 18 ust. 1 i 33 ustawy o własności lokali, ale dotyczyła jedynie kwestii administrowania wspólnotą mieszkaniową (zarządzania nieruchomością wspólną), a konkretnie zlecenia tego administrowania wybranemu podmiotowi .

Zlecenie administrowania wspólnotą mieszkaniową należy wyraźnie odróżnić od powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wskazać należy, że wykształciła się praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z zarządcami nieruchomości. Organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zarządca nieruchomości zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przechodząc do kolejnego zarzutu podniesionego w apelacji, a mianowicie kwestionującego ustalenie Sądu pierwszej instancji, że w głosowaniu nad uchwałą nr. (...) brały udział osoby uprawnione oraz że zaskarżona uchwała zapadła większością głosów, przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali 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.

Z przywołanej regulacji wynika, że uprawnionymi do głosowania są właściciele (współwłaściciele) wyodrębnionych lokali oraz że zasadą jest, iż uchwały właścicieli lokali podejmowane są większością głosów ogółu właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Przy czym przepis art. 23 ustawy o własności lokali, ani żaden inny przepis ustawy o własności lokali nie ustanawia założenia, jako warunku skuteczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, że w głosowaniu weźmie udział (lub obecnych będzie) określona liczba właścicieli lokali. Przepisy ustawy o własności lokali nie formułują wobec uchwał właścicieli lokali warunku kworum, tj. niezbędnej dla prowadzenia zebrań i podejmowania legalnych rozstrzygnięć (uchwał) minimalnej liczby obecnych na zebraniu właścicieli lokali.

W rozpoznawanej sprawie żadna ze stron nie twierdziła, że skorzystano z możliwości odstąpienia od reguły, w świetle której większość głosów oblicza się według wielkości udziałów, na rzecz metody, według której na każdego właściciela, bez względu na wielkość udziału, jaki mu przysługuje w nieruchomości wspólnej. A skoro tak, weryfikacji podlegało to czy uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że w razie wyodrębnienia własności danego lokalu, jego właścicielowi przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (zob. art. 3 ust. 1, 3 i 5 ustawy o własności lokali).

Przy czym zgodnie z art. 3 ust. 3a (dodanym ustawą z dnia 12.06.2015 r. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1168, która weszła w życie 29.08.2015 r.) na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Dodać jednak trzeba, że zgodnie z art. 3 ust. 7 (dodanym ustawą z dnia 16.03.2000 r. Dz.U. Nr 29, poz. 355, która weszła w życie 19.05.2000 r.) w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W rozpoznawanym przypadku udziały w nieruchomości wspólnej przypadające właścicielom poszczególnych lokali zostały określone w sposób inny niż określony w ust. 3. Jest bezspornym między stronami (a potwierdza to treść księgi wieczystej Nr (...), według stanu na dzień 23 stycznia 2017 roku), że udziały te są równe i wynoszą po 1/12 .

Ze znajdującej się w aktach sprawy listy głosowania nad uchwałą nr(...)oraz z protokołu zebrania wynika, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele 8 z 12 wyodrębnionych lokali, co oznaczałoby, że uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Pozostaje jednak do rozstrzygnięcia kwestia uprawnienia do głosowania osób uczestniczących w tym głosowaniu.

Powódka zakwestionowała to uprawnienie w odniesieniu do niektórych osób uczestniczących w głosowaniu. Twierdziła mianowicie, że w rejestrze gruntów figurują osoby od kilku lat nieżyjące – J. N., J. C., I. C., J. W. (2) i S. W., a brak jest informacji, czy osoby, które zajmują lokale po zmarłych, legitymują się prawem własności.

Powódka nie sprecyzowała, które konkretnie uczestniczące w głosowaniu osoby – jej zdaniem – nie były do tego uprawnione. Biorąc pod uwagę jej twierdzenia oraz treść wypisu z rejestru gruntu przyjąć należy, że zakwestionowała ona uprawnienie do głosowania K. C., zajmującego lokal nr (...), H. W. zajmującej lokal nr (...) oraz M. N. zajmującej lokal nr (...).

Weryfikacji uprawnienia wskazanych osób do głosowania Sąd Apelacyjny dokonał poprzez wgląd do ksiąg wieczystych.

W wyniku tej weryfikacji Sąd Apelacyjny uznał, że rację należy przyznać powódce, że brak jest podstaw do przyjęcia, że K. C. był uprawniony do głosowania. W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) (Księga wieczysta Nr (...)) jako jego właściciele nadal ujawnieni są małżonkowie I. i J. C., którzy według twierdzeń powódki – którym pozwana nie zaprzeczyła – nie żyją. Pozwana nie wykazała zaś, że aktualnie właścicielem lokalu jest biorący udział w głosowaniu K. C..

Gdy chodzi o H. W. to przysługujące jej prawo własności do lokalu nr (...) ujawnione jest w księdze wieczystej Nr (...), prowadzonej dla tego lokalu.

W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) (Nr (...)) jako właściciele ujawnieni są małżonkowie M. N. i J. N.. Twierdzeniu powódki, że J. N. zmarł pozwana nie zaprzeczyła, nie oznacza to jednak, że M. N. była osoba nieuprawnioną do głosowania. Co najwyżej jej udział we współwłasności nieruchomości wspólnej był mniejszy niż 1/12, z tym że niewątpliwie wynosił co najmniej 1/ 24.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zaskarżona uchwała - nie licząc głosu K. C. – zapadła i tak większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów (6/12 udziałów plus 1/24).

Końcowo dodać trzeba, że skarżąca skutecznie nie podważyła także oceny Sadu dotyczącej braku podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości akceptując wyczerpującą ocenę Sądu pierwszej instancji.

Z przedstawionych względów, Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sadu pierwszej instancji odpowiada prawu i oddalił w całości apelację (art. 385 k.p.c) na koszt skarżącej (art. 98 k.p.c).

(...)