

Sygn. akt I ACa 50/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO del. Tomasz Wojciechowski

Protokolant: praktykant Aleksandra Oleksińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy

ul. (...) w W. - W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 9 września 2014 r., sygn. akt II C 685/13

**oddala apelację.**

**Maciej Dobrzyński Edyta Mroczek Tomasz Wojciechowski**

I ACa 50/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 czerwca 2013 r. J. P. (1) wniósł o uchylenie uchwał nr (...), nr (...) oraz nr (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w dniu 14 maja 2013 r. oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 września 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 września 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

W dniu 14 maja 2013 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Na zebraniu tym zostały podjęte następujące uchwały: uchwała nr(...)w sprawie przyjęcia rozliczenia wykonania kosztów Wspólnoty w latach 2009 - 2011, uchwała nr(...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2012 rok, uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów utrzymania Wspólnoty na 2013 rok. Uchwalenie uchwały nr(...) spowodowane było m.in. koniecznością ponownego rozliczenia kosztów funkcjonowania Wspólnoty za lata ubiegłe po tym, jak wyrokiem z dnia 17 lutego 2012 r. zostały uchylone uchwały Wspólnoty z dnia 8 kwietnia 2009 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2009 rok oraz w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2010 rok.

W budynku Wspólnoty znajduje się kocioł gazowy służący do ogrzewania mieszkań i powierzchni wspólnej. Koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są według ich powierzchni, natomiast koszty konserwacyjne rozliczone zostały według wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali. Po uchyleniu uchwały z dnia 8 kwietnia 2010 r. nadwyżki wynikające z rozliczenia finansowego zostały zwrócone właścicielom lokali poprzez ich zaliczenie na poczet zobowiązań poszczególnych właścicieli lokali. Rozliczone zostały koszty zakupu wienca w imieniu członków Wspólnoty, które to zostały poniesione wcześniej z funduszu remontowego Wspólnoty w ten sposób, że doliczono do kwoty zobowiązań E. D. wobec Wspólnoty. W latach 2010 - 2011 w lokalu należącym do A. K. przejściowo zamieszkiwała większa liczba osób, niż zameldowana w lokalu. A. K. zgłaszał ten fakt Zarządowi Wspólnoty, w związku z czym na lokal ten zostały naliczone zwiększone opłaty z tytułu kosztów wywozu śmieci. Do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zaliczane są również koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, które obejmują części wspólne nieruchomości i są rozliczane według wielkości udziałów. Poszczególne lokale są ubezpieczane indywidualnie przez ich właścicieli.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentacji przedłożonej w sprawie, zeznań powoda, zeznań pozwanej i świadka A. K.. Znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały złożone przez pozwaną pisma kierowane do Zarządu Wspólnoty, gdyż nie stanowiły one dowodu prawdziwości zarzutów powoda, oraz treść pozwu i pism złożonych w sprawie II C 882/10, które nie dotyczyły skarżonych w niniejszej sprawie uchwał.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na niewykazanie przez powoda zaistnienia przesłanek warunkujących zasadność powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wskazanych w treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.). Zgodnie z treścią tego przepisu 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. Ustawa nakłada na skarżącego obowiązek zachowania 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały, który liczony jest od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, od dnia powiadomienia skarżącego o jej treści. O ile powód wykazał zachowanie 6-tygodniowego terminu na zaskarżenie uchwały, to nie udowodnił, aby przedmiotowa uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, interesy powoda, czy obowiązujące przepisy ustawy. Zarzuty powoda dotyczące sposobu rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów zużycia ciepła, wody i kosztów wywozu śmieci nie znajdowały uzasadnienia w sprawie. Sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji poszczególnych lokali został uregulowany w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi zaś, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W świetle powyższego należy odróżnić wydatki, które związane są z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości od kosztów ponoszonych na utrzymanie lokali indywidualnie przez właścicieli. Stąd też zastosowanie odmiennej zasady rozliczenia kosztów konserwacji kotła gazowego służącego do ogrzewania budynku Wspólnoty od kosztów zużycia gazu na ogrzanie poszczególnych lokali było prawidłowe. Samo

urządzenie w postaci kotła należy zaliczyć do nieruchomości wspólnej i koszt jego remontu poniesiony będzie ze środków Wspólnoty, zaś koszty zużycia ciepła przypadające na poszczególne lokale zależne będą od ich powierzchni. W ocenie Sądu I instancji zarzuty powoda nie były precyzyjne. J. P. (1) wskazał, że koszty eksploatacji bramy wjazdowej nie są rozliczane prawidłowo, jednak nie wyjaśnił na czym nieprawidłowości polegały. Z wyjaśnień strony pozwanej wynikało zaś, że koszty te rozliczane są według wielkości udziałów, a zatem w sposób zgodny z rozliczaniem części wspólnej nieruchomości. Pozwana wyjaśniła również, że koszty zakupu wieńca zostały zwrócone Wspólnocie poprzez zaliczenie kwoty 200 zł w poczet zobowiązań E. D. wobec Wspólnoty. Kwota ta została ujęta w przedłożonym rozliczeniu. Podobnie w sprawozdaniu finansowym ujęto rozliczenie nadwyżki finansowej z lat ubiegłych. Rozliczenie to nastąpiło w ten sposób, że kwota nadwyżki została zaliczona na poczet przyszłych zobowiązań członków Wspólnoty wobec niej. Taki sposób zwrotu nadpłaconych zaliczek nie jest zakazany przez ustawę. Właściciele lokali mogą zdecydować czy zwrot nadpłaty za rok ubiegły powinien być im zwrócony przez wypłatę kwot pieniężnych, czy też poprzez zaliczenie na poczet zobowiązań z lat ubiegłych. Ewentualne nieprawidłowości w dokonaniu rozliczeń wymagałyby analizy dokumentacji finansowej oraz wiadomości specjalnych. Powód nie wniósł jednak o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który zweryfikowałby prawidłowość dokonanych rozliczeń w sprawozdaniu finansowym za rok ubiegły. Nie były również słuszne zarzuty powoda co do obciążania powoda kosztami ubezpieczenia. Jak wynikało z wyjaśnień pozwanej właściciele lokali ponoszą jedynie koszty ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości, zaś poszczególne lokale właściciele ubezpieczają w indywidualnym zakresie. Powód nie został więc obciążony żadnymi kosztami w postaci dodatkowego ubezpieczenia jego lokalu. W odniesieniu do zarzutu, iż w mieszkaniu A. K., będącego członkiem Wspólnoty, zamieszkiwało więcej osób i że fakt ten nie został uwzględniony przy rozliczeniu kosztów wywozu śmieci, wyjaśniono, że A. K. zgłaszał ten fakt do Zarządu Wspólnoty i został w odpowiednim stopniu obciążony zwiększonymi kosztami. Powód nie wniósł o przedstawienie stosownych rozliczeń i dokumentów przez pozwaną w tym zakresie. Powód nie wykazał również, aby pozwana dokonywała nieprawidłowego rozliczenia kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków, czy rozliczenia gazu i energii elektrycznej. Powód nie wskazał, na czym miałyby polegać nieprawidłowości w tym zakresie, nie przedstawił stosownego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podniósł, że odłączenie lokalu powoda od wspólnego ogrzewania w przypadku, gdy we Wspólnocie koszty te ponoszone są według powierzchni lokali nie mogło odnieść skutku względem Wspólnoty w postaci odmiennego rozliczania kosztów poboru ciepła i energii w stosunku do powoda. To Wspólnota decyduje, czy koszty te ponoszone są według powierzchni lokali, czy też przy użyciu innego przelicznika i sposób ten winien być jednakowy dla wszystkich właścicieli lokali. Zmiana dokonana w tym zakresie przez powoda nie została zaś uzgodniona ze Wspólnotą.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając go w całości.*** Zarzucił:

- 1/ błędne ustalenie stanu faktycznego,
- 2/ błędną interpretację dowodów i oparcie wyroku na kłamstwach i sfałszowanych dokumentach przez przedstawiciela pozwanej Wspólnoty E. D.,
- 3/ niezgodność z ustawą o własności lokali,
- 4/ podważenie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt II C 882/10,
- 5/ zakwestionowanie zapisów w 27 aktach notarialnych dotyczących udziału we współwłasności części budynków i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w siedmiu budynkach.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylene zaskarżonych uchwał w całości z powodu ich niezgodności z prawem, naruszeniem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością Wspólnoty oraz interesów powoda;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych;

- zwrot kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 24 grudnia 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, Sąd I instancji uznał, że wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. - W. w dniu 14 maja 2013 r., a oddalenie powództwa nastąpiło dlatego, że J. P. (1) nie udowodnił, aby te uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, interesy powoda, czy obowiązujące przepisy ustawy. Sąd Apelacyjny nie podziela powyższego stanowiska, a w sprawie należało przede wszystkim dokonać ustaleń co do tego, czy zaskarżone uchwały zostały w ogóle podjęte. Wymagało to uzupełnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

W dniu 14 maja 2013 r. odbyło się coroczne zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. - W., na którym to zebraniu głosowane były m.in. zaskarżone uchwały nr(...) w sprawie przyjęcia rozliczenia wykonania kosztów Wspólnoty w latach 2009 - 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za lata 2009 - 2011, nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2012 rok, nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów utrzymania Wspólnoty na 2013 rok i zobowiązania Zarządu Wspólnoty do naliczenia wysokości zaliczek obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2013 r. (k. 32-33 - protokół z rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...); k. 4 - pismo Zarządu Wspólnoty z dnia 7 czerwca 2013 r.). Na liście obecności na powyższym zebraniu podpisało się 16 osób (k. 108 - lista obecności).

Za uchwałą nr(...) głosowali: S. Z., A. P., T. B., S. F., M. M. (1), Z. K., B. Z., J. P. (2), B. P., A. K., B. S., B. K., J. P. (k. 66 - uchwała nr (...) właścicieli - członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. - W., ul. (...), przyjęta na zebraniu sprawozdawczym w dniu 14 maja 2013 r.).

Za uchwałą nr(...) głosowali: S. Z., A. P., M. M. (2), T. B., S. F., M. M. (1), Z. K., B. Z., J. P. (2), B. P., A. K., E. D., B. S., B. K., J. P. (k. 67 - uchwała nr (...) właścicieli - członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. - W., ul. (...), przyjęta na zebraniu sprawozdawczym w dniu 14 maja 2013 r.).

Za uchwałą nr (...) głosowali: S. Z., A. P., M. M. (2), T. B., S. F., M. M. (1), Z. K., B. Z., J. P. (2), B. P., A. K., B. S., B. K., J. P. (k. 68 - uchwała nr (...) właścicieli - członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. - W., ul. (...), przyjęta na zebraniu sprawozdawczym w dniu 14 maja 2013 r.).

W toku sprawy, przy piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2014 r., pozwana przedstawiła inne listy głosujących za uchwałami nr (...), nr (...) i nr (...) przy czym listy dotyczące uchwał nr (...) i nr(...) różniły się od tych złożonych pierwotnie co do osób głosujących za uchwałami (k. 122-124). Sąd Apelacyjny uznaje te dokumenty za niewiarygodne, bowiem powyższe wskazywało na to, że albo z niewyjaśnionych przez pozwaną przyczyn tworzone były różne listy w ramach głosowania nad tą samą uchwałą albo pomiędzy datą pierwotnego złożenia do akt sądowych list głosowania nad uchwałami (27 marca 2014 r.) a datą ponownego ich złożenia (13 sierpnia 2014 r.) zmieniano ich treść. Obie okoliczności podważały wiarygodność przedkładanych przez stronę pozwaną dokumentów, tym bardziej, że nie zostały one złożone w oryginale lub odpisie poświadczonym za zgodność z oryginałem przez upoważnione do tego osoby. Zauważyć też należało, że przedkładanie przez pozwaną kolejnych dokumentów mających wykazać, że za spornymi uchwałami oddano wystarczającą ilość głosów stanowiło reakcję na przebieg procesu i zastrzeżenia składane przez powoda, co nakazywało bardzo ostrożną ocenę ujawnianych w takich okolicznościach dowodów.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny nie uwzględnił także głosów oddanych za spornymi uchwałami w drodze ich indywidualnego zbierania (k. 125-127).

Co do zasady, zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 u.w.l. dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali w wyniku głosowania częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Sytuacja taka możliwa jest jednak wówczas, gdy na zebraniu właścicieli lokali uchwały nie zostały podjęte z powodu nieobecności znacznej liczby właścicieli i wówczas zbieranie głosów od nieobecnych co do głosowanych uchwał może zostać powierzone zarządowi i kontynuowane w trybie indywidualnego ich zbierania. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała jednak miejsca, bowiem zarówno z protokołu zebrania z dnia 14 maja 2013 r., jak i z pisma Zarządu Wspólnoty do właścicieli lokali z dnia 7 czerwca 2013 r., wynikało, że w ocenie osób obecnych za zebraniem, jak i Zarządu Wspólnoty, wszystkie głosowane uchwały zostały przyjęte, zatem głosowanie nad nimi definitywnie zakończyło się. Przedłożenie przez stronę pozwaną w dniu 13 sierpnia 2014 r., zatem ponad rok od zebrania właścicieli lokali, spornych uchwał z podpisami właścicieli zebranymi w drodze indywidualnego zbierania głosów, stanowiło kolejny przejaw podejmowania przez pozwaną działań w reakcji na przebieg procesu sądowego. Strona pozwana nie wyjaśniła kto podjął decyzję o zbieraniu głosów w ten sposób, skoro decyzja taka nie zapadła na zebraniu w dniu 14 maja 2013 r., a sam pozwany na początku procesu twierdził, że głosowanie odbywało się przez podniesienie ręki, następnie potwierdzone podpisaniem się pod tekstem uchwały (vide k. 107). Strona pozwana nie wyjaśniła także kiedy dodatkowe głosy były zbierane.

Mając na względzie powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że dodatkowe głosy, uzyskane w drodze indywidualnego ich zbierania, nie mogły zostać uwzględnione przy liczeniu głosów oddanych nad spornymi uchwałami, bowiem zostały one oddane z naruszeniem zasad określonych w art. 23 ust. 1 u.w.l., już po zakończeniu głosowania i poinformowaniu właścicieli lokali przez Zarząd Wspólnoty o jego wyniku.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 u.w.l. 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.

W świetle powyższej regulacji ustawowej stwierdzić należało, że uchwała podjęta przez właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty na zebraniu w dniu 20 lutego 2002 r. w sprawie sposobu głosowania, a w świetle której właścicielowi „małego mieszkania” przysługują 2 głosy, a właścicielowi „dużego mieszkania” 3 głosy, musiała zostać uznana za oczywiście naruszającą przepisy obowiązującego prawa. Art. 23 ust. 2 i ust. 2a u.w.l. określają możliwe odstępstwa od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a rozwiązanie przyjęte przez pozwaną Wspólnotę nie mieściło się w dopuszczonych ustawą odstępstwach. Jak wskazuje się w judykaturze w przypadku rażącego naruszenia prawa istnieją podstawy do uznania uchwały wspólnoty mieszkaniowej za nieważną na podstawie art. 58 k.c. Nieważność taka istnieje z mocy prawa i jest brana pod uwagę przez sąd z urzędu.

W świetle powyższego stwierdzić należało, że nietrafne były te wywody pozwanej, które wymagały do podjęcia spornych uchwał większość obliczały stosując regułę, że właścicielowi „małego mieszkania” przysługiwały 2 głosy, a właścicielowi „dużego mieszkania” 3 głosy.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, (OSNC 2013/6/75), prawo głos wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Pogląd powyższy, podzielany przez Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie, miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem niesporne było, że część lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) ma więcej niż jednego właściciela. Powód stał na stanowisku, iż każdy ze współwłaścicieli lokalu może oddawać głosy nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (vide k. 103). Stanowisko to, spotykane czasami w orzecznictwie i piśmiennictwie, nie mogło być uznane za trafne, bowiem we wskazanej powyżej uchwale Sąd Najwyższy w przekonujący sposób wyjaśnił, że prawo głos przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom lokalu.

Ponieważ zaskarżone w niniejszym postępowaniu uchwały dotyczyły rozliczenia finansowego Wspólnoty za okres 2009-2012, a także uchwalenia planu kosztów utrzymania Wspólnoty na 2013 rok, to mając na względzie treść art.

22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l., uznać należało, że uchwały te dotyczyły spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. W tej sytuacji stosownie do przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 k.c., art. 201 k.c. - por. uzasadnienie ww. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12) do wykonania prawa głosu przez współwłaścicieli potrzebna była zgoda wszystkich. Pozwany nie przedstawił dowodów, że w tych sytuacjach, w których prawo głosu przysługiwało niepodzielnie współwłaścicielom lokali (vide k. 104 - wykaz właścicieli lokali położonych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), którego treści w tym zakresie strona pozwana nie zakwestionowała), a na zebraniu stawiał się tylko jeden ze współwłaścicieli, dysponował on stosownym pełnomocnictwem pozwalającym mu na oddanie głosu w imieniu wszystkich współwłaścicieli, albo aby głosował on w sposób uzgodniony przez wszystkich współwłaścicieli.

W tym miejscu należało też zauważyć, że nie były zasadne zarzuty powoda odnośnie tego, że Z. K. nie była właścicielką lokalu nr (...), a J. P. (2) nie była właścicielką lokalu nr (...), a mimo to obie ww. osoby brały udział w głosowaniach w dniu 14 maja 2013 r. Obie wymienione osoby uczestniczyły w zebraniu właścicieli lokali w dniu 14 maja 2013 r. i głosowały nad uchwałami nr (...), nr (...) oraz nr (...) jako pełnomocnicy, odpowiednio, M. K. i M. C. (k. 128 - pełnomocnictwa).

Nadto, na liście głosujących za uchwałą nr (...) przy osobie właściciela J. M. znajduje się podpis (...). Brak pełnomocnictwa dla tej osoby do głosowania w imieniu J. M. nie pozwalał na uznanie tego głosu za skuteczny, tym bardziej, że z listy obecności na zebraniu wynikało, że J. M. nie był na tym zebraniu obecny.

Uwzględniając wszystkie powyżej przedstawione okoliczności stwierdzić należało, że za uchwałą nr (...) głosowali w sposób skuteczny: S. F. (udział (...)), M. M. (1) (...), M. K. reprezentowany przez Z. K. (...), M. C. reprezentowany przez J. P. (2) (...), B. P. (...), A. K. (...), B. K. (...), J. P. (...). Daje to łącznie: (...), co oznacza, że za tą uchwałą nie oddano większości głosów właścicieli lokali, zatem nie została ona podjęta. Zakładając nawet, że w odniesieniu do S. i J. Z., A. P. i Z. P., T. i E. B., G. i B. Z., W. i B. S. (w tym przypadku jest to jednak obarczone tym większym ryzykiem błędu, że z wykazu właścicieli z k. 104 wynika, że współwłaścicielami są W. S. i M. S.), że są oni małżonkami pozostającymi we wspólności ustawowej, a lokal należy do ich majątku wspólnego, zatem stosownie art. 36 - art. 37 k.r.o. głosy mogłyby zostać uznane za skutecznie oddane, to i tak za podjęciem uchwały głosowałiby właściciele dysponujący udziałami w wysokości (...), zatem nadal nie uzyskano by większości głosów.

Odnośnie uchwały nr (...) stwierdzić należało, że za jej podjęciem głosowali w sposób skuteczny: S. F. (udział (...)), M. M. (1) (...), M. K. reprezentowany przez Z. K. (...), M. C. reprezentowany przez J. P. (2) (...), B. P. (...), A. K. (...), E. D. (...), B. K. (...), J. P. (...). Daje to łącznie: (...), co oznacza, że za tą uchwałą nie oddano większości głosów właścicieli lokali, zatem nie została ona podjęta. Zakładając nawet, że w odniesieniu do S. i J. Z., A. P. i Z. P., T. i E. B., G. i B. Z., W. i B. S. (w tym przypadku jest to jednak obarczone tym większym ryzykiem błędu, że z wykazu właścicieli z k. 104 wynika, że współwłaścicielami są W. S. i M. S.), że są oni małżonkami pozostającymi we wspólności ustawowej, a lokal należy do ich majątku wspólnego, zatem stosownie art. 36 - art. 37 k.r.o. głosy mogłyby zostać uznane za skutecznie oddane, to i tak za podjęciem uchwały głosowałiby właściciele dysponujący udziałami w wysokości (...), zatem nadal nie uzyskano by większości głosów.

Odnośnie uchwały nr 4 stwierdzić należało, że za jej podjęciem głosowali w sposób skuteczny: S. F. (udział (...)), M. M. (1) (...), M. K. reprezentowany przez Z. K. (...), M. C. reprezentowany przez J. P. (2) (...), B. P. (...), A. K. (...), B. K. (...), J. P. (...). Daje to łącznie: (...), co oznacza, że za tą uchwałą nie oddano większości głosów właścicieli lokali, zatem nie została ona podjęta. Zakładając nawet, że w odniesieniu do S. i J. Z., A. P. i Z. P., T. i E. B., G. i B. Z., W. i B. S. (w tym przypadku jest to jednak obarczone tym większym ryzykiem błędu, że z wykazu właścicieli z k. 104 wynika, że współwłaścicielami są W. S. i M. S.), że są oni małżonkami pozostającymi we wspólności ustawowej, a lokal należy do ich majątku wspólnego, zatem stosownie art. 36 - art. 37 k.r.o. głosy mogłyby zostać uznane za skutecznie oddane, to i tak za podjęciem uchwały głosowałiby właściciele dysponujący udziałami w wysokości (...), zatem nadal nie uzyskano by większości głosów.

Powyżej przedstawione rozważania prowadziły do wniosku, że żadna z trzech zaskarżonych uchwał nie została skutecznie podjęta, bowiem nie oddano za nią wymaganej przez przepisy ustawy o własności lokali większości głosów. Uchwały takie należało zatem uznać za nieistniejące (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423), a w konsekwencji nie mogły stanowić przedmiotu powództwa o uchylenie uchwały. W takiej sytuacji właściwe byłoby wytoczenie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...), nr (...) oraz nr(...) na podstawie art. 189 k.p.c.

Niezależnie zatem od tego, czy zarzuty sformułowane w apelacji przez powoda były uzasadnione, czy też nie, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o oddaleniu powództwa odpowiadało prawu, jakkolwiek z zupełnie innych przyczyn niż wskazane przez Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.