

*Sygn. akt I C 292/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 października 2015 r.*

*Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny*

*w składzie następującym:*

*Przewodniczący: SSO Jacek Chmura*

*Protokolant: staż. Agnieszka Wypych*

*po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. w Kaliszu*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa: K. P., K. G., J. M. (1) i J. M. (2);*

*przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K.;*

***o uchylenie uchwał***

I. Uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K.: nr (...) podjętą dnia 16 stycznia 2015 r. oraz nr (...) podjętą 16 stycznia 2015 r.;

II. Oddala powództwo w odniesieniu do powódki K. G.;

III. Kosztami postępowania obciąża pozwaną i z tego tytułu zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. na rzecz:

1. Powódki K. P. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. Powoda J. M. (1) kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. Powódki J. M. (2) kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. Nie obciąża powódki K. G. kosztami postępowania w zakresie oddalonego powództwa.

SSO Jacek Chmura

*I C 292/15*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27.02.2015 r. powodowie K. P., K. G., J. M. (1) i J. M. (2) wnieśli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...)zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) w K. z dnia 16 stycznia 2015 r. oraz uchwały nr (...)zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) w K. z dnia 16 stycznia 2015 r.

W uzasadnieniu powodowie twierdzili, iż są właścicielami odrębnych lokali położonych na nieruchomości przy ul. (...) w K., zaś powódka K. G. jest właścicielką udziału we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 550/10000 części. W dniu 16.01.2015 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K.. Procedura zebrania członków wspólnoty została przeprowadzona niezgodnie z przepisami, gdyż zebranie nie zostało zwołane przez zarząd wspólnoty. Ponadto, w toku zebrania zostały pominięte czynności powódki K. G., która będąc współwłaścicielką nieruchomości, nie została zawiadomiona o zebraniu i nie została wpisana na listę obecności, uniemożliwiono jej zabranie głosu i nie dopuszczono do udziału w głosowaniu. Niedopuszczenie powódki K. G. do udziału w głosowaniu spowodowało brak odpowiedniego quorum. O zwołanym zebraniu nie zostali prawidłowo zawiadomieni powodowie J. i J. M. (1). W treści uchwały nr (...)został zmieniony statut wspólnoty i wprowadzona zasada głosowania „jeden właściciel lokalu – jeden głos” w miejsce dotychczasowej zasady głosowania wielkością udziału. Taka zmiana jest sprzeczna z przepisami prawa, które dopuszczają wskazany w uchwale sposób liczenia głosów członków wspólnoty tylko w wyjątkowych wypadkach. Treść uchwały nr (...)różni się od treści wskazanej jako projekt uchwały w zawiadomieniu o terminie zebrania wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 kwietnia 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając w odniesieniu do pozwanej K. G. brak legitymacji do zaskarżenia przedmiotowych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, ponieważ nie jest ona właścicielką jakiegokolwiek odrębnego lokalu na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), jest jedynie współwłaścicielką nieruchomości w postaci gruntu i części wspólnych budynku. Wobec tego, że powódka nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, nie miała ona też uprawnienia do uczestnictwa w zebraniu wspólnoty i udziału w głosowaniu.

Zwołanie zebrania członków nastąpiło z inicjatywy 10% właścicieli lokali, gdyż dotychczasowy zarząd wspólnoty, na skutek złożenia rezygnacji nie funkcjonował i konieczne było powołanie nowego zarządu. Zwołanie zebrania zostało dokonane listami poleconymi. Powód J. M. (1) zawiadomienia tego nie odebrał, pomimo dwukrotnego awizo. Zaskarżone uchwały zostały przyjęte zgodnie z prawem, a przebieg zebrania został zaprotokołowany przez obecnego tam notariusza.

#### ***Sąd ustalił następujące okoliczności faktyczne:***

Dla zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...). Na nieruchomości tej zostało wyodrębnionych 14 odrębnych lokali. Powódka K. P. jest właścicielką lokalu oznaczonego literą B, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), powodowie J. M. (1) i J. M. (2) są właścicielami do wspólności majątkowej odrębnego lokalu oznaczonego literą A, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

***(odpis ksiąg wieczystych k. 22-38, wypis z rejestru gruntów k.75-77, wypis z kartoteki lokali k.78-79, ).***

Powódka K. G. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2013 r. zawartej przed notariuszem E. D. rep A: (...) nabyła od S. Ś. udział wynoszący 550/10000 części nieruchomości gruntowej, położonej w K., zapisanej w księdze wieczystej (...). Powódka korzysta z pomieszczenia położonego na strychu budynku przy ul. (...) w K., lokal ten do chwili obecnej nie został wyodrębniony jako samodzielny przedmiot własności.

***(odpis księgi wieczystej k. 22-36, umowa sprzedaży k. 39-43, zeznania powódki K. G. nagranie 00:50:25 k.221).***

Zgodnie z § 7 ust.1 i 5 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K., wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w zebraniu na równych prawach. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się, jeżeli Zarząd lub właściciele 10% lokali uznają to za konieczne.

Zgodnie z § 8 Statutu Wspólnoty uchwały zapadają większością udziałów Właścicieli.

***(statut wspólnoty mieszkaniowej k.17-21).***

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej do listopada 2014 r. funkcjonował Zarząd Wspólnoty. W listopadzie 2014 r. członkowie Zarządu – między innymi powódka K. G. - złożyli rezygnację z pełnionych funkcji, wobec czego Wspólnota nie miała organu powołanego do jej reprezentacji. W tej sytuacji członkowie wspólnoty – właściciele lokali zwołali na dzień 16 stycznia 2015 r. zebranie członków wspólnoty.

Zostało sporządzone zawiadomienie o terminie i miejscu zebrania oraz projekty uchwały nr (...)dotyczącej zmiany statutu wspólnoty oraz nr (...) w przedmiocie powołania zarządu wspólnoty. Dołączone zostało również pouczenie z informacją o tym, że udziałowcy w gruncie nie uczestniczą w zebraniu wspólnoty, a uchwały nr (...) i (...) przyjęte zostaną zwykłą większością głosów oddanych na zebraniu.

**(zawiadomienie k.80, program zebrania k.81, projekty uchwał k.82-83, informacja k.84, rezygnacje członków zarządu k.130,131, pismo właścicieli lokali o zwołaniu zebrania k.132, zeznania świadka: I. K. nagranie 00:10:33-00:11:43, 00:13:47 k.221, D. B. nagranie 00:27:27, 00:32:17, k.221, M. G. nagranie 00:40:17 k.221, zeznania powódki K. G. nagranie 00:50:25 k.221, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:16:51 k.221).**

O terminie zebrania zostali powiadomieni właściciele lokali poprzez doręczenie im zawiadomień z załącznikami. Odbiór zawiadomienia właściciele lokali pokwitowali osobiście. Jedynie dla powodów J. M. (1) i J. M. (2) zawiadomienie zostało wysłane pocztą na nazwisko J. M. (1). Korespondencja dla tych osób nie została odebrana i zwrócona po dwukrotnym awizo.

**(kopia koperty k. 85, 87, pokwitowania odbioru zawiadomienia k.86, zeznania świadków: E. O. nagranie 00:26:44 k.180, M. R. nagranie 00:41:27 k.180, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:16:51 k.221).**

Zebranie odbyło się w kancelarii notarialnej Notariusza M. C., który to notariusz protokołował przebieg zebrania. Na zebranie w wyznaczonym miejscu i terminie stawili się wszyscy właściciele lokali osobiście lub przez pełnomocników, za wyjątkiem powodów J. i J. M. (2). Stawiła się również powódka K. G. osobiście oraz w imieniu pozostałych współwłaścicieli gruntu – W. N., M. N. i B. P., od których powódka uzyskała pełnomocnictwa do reprezentowania ich na tym zebraniu. Na przygotowanej wcześniej liście obecności powódka K. G. ani osoby które reprezentowała nie były wpisane. Powódka sama dopisała siebie i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości na listę obecności.

**(lista obecności k. 126, pełnomocnictwa k.88-97, zeznania świadków M. C. nagranie 00:11:46-00:12:56, 00:17:14, k. 180, E. O. nagranie 00:27:52 k.180, I. K. nagranie 00:16:58, k.221, zeznania powódki K. G. nagranie 00:54:47 k.221).**

Na początku zebrania właściciele lokali dokonali wyboru przewodniczącej w osobie J. L.. Następnie powstał spór pomiędzy Przewodniczącą zebrania oraz właścicielami lokali a powódką K. G. w zakresie możliwości uczestnictwa powódki w tym zebraniu. Przewodnicząca zebrania oraz inni członkowie wspólnoty nie zgodzili się na udział powódki K. G. w zebraniu i jej udział w głosowaniu, twierdząc, że zebranie wspólnoty dotyczy tylko właścicieli lokali. Współwłaściciele gruntu nie mają prawa do udziału w tym zebraniu. Ostatecznie powódka K. G. nie została dopuszczona do czynnego udziału w zebraniu.

**(oświadczenie k.44, protokół zebrania k.127-129, protokół notarialny k.194-197, notatki z przebiegu zebrania k.198-202, zeznania świadków M. C. nagranie 00:16:12 k. 180, E. O. nagranie 00:27:52, 00:37:25, k.180, I. K. nagranie 00:07:24, 00:21:19 k.221, D. B. nagranie 00:34:13, k.221, zeznania powódki K. G. nagranie 00:56:56-01:00:48, k.221, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:21:02 k.221, zeznania pozwanego M. M. nagranie 01:42:50 k.221).**

Protokolantem zebrania została wybrana I. P., która sporządzała bieżące notatki, a następnie na ich podstawie sporządziła pisemny protokół z przebiegu zebrania.

**(protokół z zebrania k.127-129, notatki z przebiegu zebrania k.198-202, zeznania świadka E. O. nagranie 00:35:02-00:36:54 k.180, I. K. nagranie 00:18:28, k.221, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:16:51 k.221).**

Przewodnicząca zebrania J. L. ustaliła, że jest quorum potrzebne do podejmowania uchwał.

**(zeznania pozwanej J. L. nagranie 01:37:26 k.221).**

W trakcie zebrania powołana została komisja skrutacyjna w osobach D. B. i M. G.. Przewodnicząca zebrania J. L. przedstawiła projekt uchwały nr (...)w przedmiocie zmiany statutu. W jawnym głosowaniu 9 członków wspólnoty mieszkaniowej posiadający 4.333/7010 udziałów głosowało za przyjęciem uchwały, 3 członków wspólnoty posiadających 2096/7010 udziałów głosowało przeciw, a 1 właściciel lokalu posiadający 581/7010 udziałów wstrzymał się od głosu. Wybrana komisja skrutacyjna stwierdziła przyjęcie uchwały nr (...). Zasada głosowania jeden lokal – jeden głos, miała obowiązywać przy liczeniu głosów nad wszystkimi dalszymi uchwałami zebrania wspólnoty.

**(protokół zebrania k. 127-129, protokół notarialny z treścią uchwały nr (...)k. 194-197, karty do głosowania k. 98-111, zeznania świadków: M. C. nagranie 00:22:08 k. 180, E. O. nagranie 00:27:52-00:29:10 k.180, M. R. nagranie 00:43:36, k.180, I. K. nagranie 00:19:53, k.221, D. B. nagranie 00:31:23 k.221, M. G. nagranie 00:43:18, 00:45:50 k.221, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:24:37-01:28:44, k.221, zeznania pozwanej J. L. nagranie 01:38:51, k.221).**

W treści uchwały nr (...)dokonana została zmiana § 8 pkt.2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowej treści: „Uchwały zapadają większością udziałów Właścicieli”, wpisana została treść: „Uchwały zapadają zwykłą większością głosów Właścicieli obecnych na zebraniu lub biorących udział w indywidualnym zbieraniu głosów”.

**(statut wspólnoty k.17-21, uchwała nr (...)w protokole notarialnym k. 194-195).**

Następnie właściciele lokali obecni na zebraniu przystąpili do głosowania nad uchwałą nr (...)w przedmiocie wyboru członków zarządu Wspólnoty. Głosowanie było tajne, przy czym liczenie głosów nastąpiło w oparciu o zasadę określoną w uchwale nr (...)– to jest każdy właściciel miał jeden głos, niezależnie od ilości udziałów we własności nieruchomości. Zostały rozdane karty do głosowania (13 kart), w głosowaniu wzięło udział 13 osób, uchwała została przyjęta stosunkiem głosów 10 za i 3 przeciw.

**(protokół zebrania k. 127-129, karty do głosowania k.112-125, protokół notarialny k. 194-197, zeznania świadka: D. B. nagranie 00:29:18 k.221, zeznania powódki K. G. nagranie 01:03:49-01:07:10, k.221, zeznania pozwanej I. P. nagranie 01:24:37-01:28:44 k.221, zeznania pozwanej J. L. nagranie 01:35:29, 01:38:51, k.221).**

Powódka K. G. zgłaszała uwagi do treści pojętych uchwał, jednak nie zostały one zaprotokolowane.

**(zeznania świadka: E. O. nagranie 00:30:10 k.180, D. B. nagranie 00:39:01 k.221, M. G. nagranie 00:47:56 k.221).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności nie budzących wątpliwości dokumentów, oraz zeznań świadków i stron, które to zeznania w powyższym zakresie, potrzebnym do rozstrzygnięcia sprawy, Sąd uznał za wiarygodne.

Okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w postaci treści podjętych uchwał i sposobu obliczania głosów nie stanowiły w istocie okoliczności spornych. Spór co do przebiegu zebrania i szczegółów ujętych w treści protokołu z tego zebrania nie miał istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Biorąc pod uwagę wyżej ustalone okoliczności faktyczne, Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powodowie – będący i nie będący właścicielami lokali w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w K., wnieśli w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) o uchylenie uchwał Wspólnoty mieszkaniowej nr (...) i (...) z dnia 16.01.2015 r.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy o własności lokali, 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.

W niniejszej sprawie, w toku zebrania członków Wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) w K. w dniu 16.01.2015 r. podjęte zostały dwie uchwały, pierwsza (...) w przedmiocie zmiany statutu wspólnoty, między innymi w przedmiocie ustalenia nowego sposobu obliczania głosów właścicieli lokali przy podejmowania uchwał wspólnoty, oraz druga (...), w przedmiocie wyboru zarządu wspólnoty, przy której zastosowano nowy sposób liczenia głosów.

W odniesieniu do żądania uchylenia uchwał, Sąd zważył, iż zgodnie z treścią art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

2. 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.

2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Powyższy przepis ustanawia zasadę głosowania członków wspólnoty wielkością udziałów we własności nieruchomości. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, tym samym nie jest możliwe wyłączenie jego stosowania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28.06.2013 r. V ACa 213/14 LEX 1350360).

Zgodnie z interpretacją powyższego przepisu, członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą podjąć ogólnej uchwały wiążącej na przyszłość, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za każdym razem wymagana jest specjalnie w tym celu podjęta uchwała, wyrażająca odstępstwo od „udziałowego” sposobu głosowania. Odstępstwo od udziałowego sposobu głosowania oznacza też konieczność bliższego określenia materii, w której może nastąpić głosowanie w sposób przyjęty w art. 23 ust.2a cytowanej ustawy. Niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej generalnej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły jeden właściciel - jeden głos. Uchwała wyrażająca tę zasadę jest nieważna jako sprzeczna z prawem.

(Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej „Własność lokali. Komentarz” Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2013, 3.wydanie, str. 526, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50).

Wobec ustalonej treści uchwały nr 1/2015 – wprowadzającej jako zasadę w pozwanej wspólnocie Mieszkaniowej głosowanie jeden właściciel-jeden głos we wszystkich wypadkach, należy stwierdzić, że uchwała ta jest sprzeczna z prawem (art. 58 k.c.) i jako taka podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Uchwała powyższa, w swej treści zawierała także inne rozstrzygnięcia dotyczące funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, nie obejmujące sposobu obliczania głosów członków wspólnoty przy podejmowaniu uchwał. Należy

jednak podkreślić, że sąd w ramach kontroli przewidzianej w art. 23-25 ustawy o własności lokali nie jest uprawniony do częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Wobec sprzeczności z prawem rozstrzygnięcia w zakresie głosowania uchwał, przedmiotowa uchwała podlegała zatem uchyleniu w całości.

(patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r. I ACa 1469/14, LEX nr 1675891).

Jeżeli chodzi o uchwałę nr 2/2015, to została ona przyjęta według sposobu liczenia głosów zawartej w sprzecznej z prawem uchwale nr 1/2015. Głosowanie członków wspólnoty nad przyjęciem uchwały nr 2/2015 nie odpowiadało zatem wymaganiom bezwzględnie obowiązującego art. 23 ustawy o własności lokali, tym samym uchwała ta, jako przyjęta w sposób sprzeczny z prawem, podlegała również uchyleniu na podstawie art. 25 cytowanej ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

W odniesieniu do powództwa K. G., Sąd zważył, iż zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości – nie można do niej wstąpić czy z niej wystąpić. Skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia i utraty własności takiego lokalu. Tym samym członkiem wspólnoty uprawnionym i obowiązany do zarządzania nieruchomością wspólną (głosowania nad uchwałami) może być tylko właściciel lokalu.

(Adam Doliwa „Prawo mieszkaniowe. Komentarz” Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2012, 4.wydanie str.638-639).

Nie ulega wątpliwości, że powódka K. G. nie jest właścicielką wyodrębnionego lokalu na nieruchomości przy ul. (...) w K.. W myśl cytowanego art. 6 ustawy o własności lokali, nie jest ona członkiem wspólnoty mieszkaniowej, nie jest zatem uprawniona do podejmowania uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Tym samym nie dotyczą powódki rozstrzygnięcia zawarte w uchwałach wspólnoty mieszkaniowej. W tej sytuacji nie ma ona legitymacji do żądania uchylenia uchwał wspólnoty na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Powództwo K. G. w tym zakresie podlegało zatem oddaleniu w całości.

Należy podkreślić, że powódka K. G. jest właścicielką udziału we własności nieruchomości wspólnej. Zatem relacje pomiędzy właścicielami lokali – członkami wspólnoty mieszkaniowej – a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej (nie będącymi właścicielami lokali) regulują przepisy art. 195 i nast. k.c. dotyczące współwłasności.

Określenie korzystania z nieruchomości wspólnej i sposobu jej zarządu pomiędzy właścicielami odrębnych lokali – członkami wspólnoty mieszkaniowej – następuje w ramach rozstrzygnięć wspólnoty w trybie art. 18-33 ustawy o własności lokali. Natomiast określenie korzystania z nieruchomości wspólnej oraz sposobu jej zarządu pomiędzy właścicielami lokali reprezentowanymi przez wspólnotę i pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, następuje w trybie art. 200 – 207 k.c.

W niniejszej sprawie zatem do prawidłowego zarządu nieruchomością nie wystarczy tylko rozstrzygnięcie podjęte w ramach uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Konieczne jest również podjęcie w tym przedmiocie decyzji (wypracowanie porozumienia) pomiędzy wspólnotą a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, między innymi z powódką K. G.. Dopiero wspólne porozumienie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości będzie podstawą do sprawowania zarządu całą nieruchomością. Powódka K. G. – nie będąc członkiem wspólnoty - nie ma legitymacji do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Jej uprawnienia i obowiązki w zakresie współwłasności nieruchomości wynikają z treści art. 195-221 k.c. dotyczących współwłasności.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. uznając pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w K. za stronę przegrywającą w odniesieniu do powodów: K. P., J. M. (1) i J. M. (2). W tym zakresie Sąd obciążył pozwaną

Wspólną kosztami postępowania na rzecz każdego z powodów, w tym kosztami zastępstwa procesowego które sąd ustalił na podstawie § 11 pkt.1) w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 461 t.j. ze zm.).

W odniesieniu do powódki K. G., Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył jej kosztami postępowania w zakresie oddalonego powództwa, uznając, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające takie rozstrzygnięcie. O oddaleniu powództwa w tej części zadecydował brak legitymacji powódki, jednakże uchwały na skutek ich zaskarżenia przez pozostałych powodów zostały uchylone. Pomimo zatem formalnego przegrania procesu przez powódkę K. G. względy słuszności przemawiają za nieobciążaniem jej kosztami postępowania.

SSO Jacek Chmura