

Sygn. akt VI A Ca 843/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący-Sędzia SA Ewa Śniegocka

Sędzia SA Urszula Wiercińska (spr.)

Sędzia SO (del.) Beata Waś

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

sygn. akt XXV C 140/11

I oddała apelację

II zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

***Sygn. akt VI A Ca 843/11***

## UZASADNIENIE

Powód Miasto (...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie przeprowadzenia remontu lokali nr (...) i nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., na łączną kwotę około 70.000 zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne i rozważania.

W dniu 8 listopada 2010 r. została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie przeprowadzenia remontu dwóch lokali o nr (...) i nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., przekazanych na cele Wspólnoty przez powoda, na podstawie porozumienia z dnia 1 września 2010 r. W uchwale określono zakres prac remontowych, które objęły remont budowlany pomieszczeń,

wymianę drzwi wejściowych, wymianę okien, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę instalacji sanitarnej i zakup podstawowych mebli oraz wyposażenia kuchni i łazienek. Przewidziany w uchwale koszt pracy określono na kwotę około 70.000 zł, zaś wyremontowane pomieszczenia miały zostać przeznaczone pod wynajem, a uzyskane środki miały zasilić w przyszłości fundusz remontowy Wspólnoty. Za uchwałą głosowało 6/10, przeciw 0/10, wstrzymało się 0/10. Zgodnie z treścią uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Udział powoda w nieruchomości wynosi 0,6663. W § 2 porozumienia z dnia 1 września 2010 r. strony ustaliły, że powód jako przekazujący nie będzie wnosił zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w zakresie dotyczącym lokali opisanych w § 1 pkt. 1 na zasadach ustalonych w ustawie o własności lokali. Przed podjęciem spornej uchwały, ewentualnie tuż po jej podjęciu w lokalach nr (...) i nr (...) zostały wykonane prace remontowe, za wyjątkiem zakupu mebli. Powód w dniu 21 stycznia 2011 r. pocztą elektroniczną zwrócił się do pozwanej o wstrzymanie zakupu mebli do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sporna uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos, jedynie 9 lokali jest wykupionych przez mieszkańców kamienicy, pozostałe pozostają w dyspozycji powoda. Nadto z uwagi na brak inwentaryzacji budynku, choć niesporny jest większościowy udział Miasta, nie jest on dokładnie określony. Wykupione lokale zostały dokładnie zmierzone i posiadają księgi wieczyste. Otrzymane na krótki okres od powoda lokale wymagały kapitalnego remontu, w ramach którego usunięto między innymi nieprawidłowości w sieci elektrycznej oraz zabezpieczono instalację kanalizacyjną, która była doszczętnie rozbita i te właśnie prace zostały wykonane przed podjęciem uchwały. Pozostałe prace typu tynki, glazury i terakoty zostały wykonane już po podjęciu uchwały. Obecnie pozostało jedynie zakupienie mebli. W planach jest wynajęcie przedmiotowych lokali i odzyskanie zainwestowanych pieniędzy, pożytki mają być również przeznaczone na remont klatek schodowych, dachu, wymianę instalacji elektrycznej na klatkach schodowych. Obecnie każdy z przekazanych lokali stanowi mieszkanie o powierzchni około 38 m<sup>2</sup>, posiada łazienkę, kuchnię, są tam także ścianki działowe.

Powód nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą. Głosy zbierał administrator Wspólnoty P. B., który z góry założył, że „napotka” trudności z uzyskaniem zgody Miasta na treść uchwały. Niezależnie jednak od braku formalnej zgody i wiedzy powoda pełnomocnik Miasta ds. (...) A. S. o treści podjętej uchwały dowiedziała się w dniu 22 grudnia 2010 r. podczas kontroli dokumentacji pozwanej. Podczas kontroli przedstawiciele Wspólnoty pokazali A. S. remontowane pomieszczenia, poinformowali ją także o podjętej uchwale. Przedstawicielka Miasta skontaktowała się niezwłocznie z administratorem kamienicy P. B.. A. S. była upoważniona do otrzymywania uchwał od poszczególnych wspólnot, w tym od pozwanej Wspólnoty, złożyła sporną uchwałę na dziennik kancelarii w Zakładzie (...). Niezależnie od powyższych czynności zobowiązała administratora do oficjalnego powiadomienia o treści uchwały przez jej przesłanie, co miało miejsce w dniu 7 stycznia 2011 r. Zdaniem A. S. największe potrzeby remontowe w kamienicy przy ulicy (...) dotyczą remontu dachu oraz wymiany instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej. Wobec roszczeń właściciela do spornej kamienicy powód nie podejmuje żadnych działań w celu zasiedlenia pustostanów.

Budynek położony przy ulicy (...) w W. jest budynkiem bardzo starym, wybudowanym w 1912 r., praktycznie zburzonym w czasie II wojny światowej, a następnie odbudowanym przez mieszkańców kamienicy. Jednocześnie jest to budynek w bardzo złym stanie technicznym, który wymaga generalnego remontu, aktualnie trudnego do przeprowadzenia, nie tylko z uwagi na brak środków finansowych, ale też z uwagi na trwające rozmowy z przedwojennymi właścicielami. Przeprowadzane kontrole dokumentacji technicznej domu wykazywały konieczność wykonania remontu pokrycia dachu i kominów, remontu klatek, ale także wymianę instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej oraz wymianę stolarki okiennej.

Decyzją z dnia 23 marca 2011 r. Prezydent(...) W. ustanowił użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,681 w gruncie o powierzchni 438 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ulicy (...) na rzecz spadkobierców W. i K. K..

Bezsporne pomiędzy stronami pozostaje, iż powód nie uczestniczył w głosowaniu nad uchwałą, nawet nie został we właściwym momencie powiadomiony o jej treści. Po raz pierwszy kopię uchwały upoważniona do tego przedstawicielka Miasta otrzymała w dniu 22 grudnia 2010 r., po czym w dniu 23 grudnia 2010 r. przedstawiła uchwałę w Zakładzie (...). Świadek A. S. przyznała także, że gdyby uczestniczyła w głosowaniu nad sporną uchwałą, to

wstrzymałby się od głosu, uznając, że w budynku jest dużo innych, większych potrzeb remontowych, w szczególności związanych z pokryciem dachowym.

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały właścicieli są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Nadto ust. 2a art. 23 stanowi, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, albo większość udziałów należy do jednego właściciela lub, gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem 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, ewentualnie gdy wystąpi sytuacja opisana w ust. 2a art. 23.

W sprawie nie ulega wątpliwości, że wystąpiły przesłanki do zastosowania art. 23 ust. 2a ustawy, wobec posiadania przez powoda większości udziałów – właściciele pozostałych lokali mogli podjąć decyzję o głosowaniu nad uchwałą według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Spełniona została również przesłanka w postaci opowiedzenia się za taką formą głosowania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W sprawie za takim sposobem głosowania opowiedziało się 7 właścicieli posiadających łącznie 0,2654 udziałów. Taki sposób głosowania eliminuje konieczność zwołania zebrania właścicieli, choć nie zwalnia z obowiązku powiadomienia o treści uchwały każdego właściciela na piśmie (art. 23 ust. 3 ustawy). Natomiast czy brak powiadomienia o treści uchwały w stosunku do powoda – chodzi tu o powiadomienie we właściwym czasie, przed podjęciem jakichkolwiek prac - mogło mieć wpływ na treść uchwały. W zasadzie jest to pytanie o ewentualny wpływ doręczenia powodowi projektu uchwały przed jej podjęciem na jej treść. W ocenie Sądu I instancji taki wpływ nie zaistniał. Jak zeznał świadek B. S. przedstawiciel Miasta, a jednocześnie osoba upoważniona do uczestnictwa w tego rodzaju decyzjach, jej głos byłby głosem wstrzymującym się. Nawet gdyby był to głos sprzeciwu, to i tak, jak wynika z przebiegu głosowania uchwała zostałaby podjęta większością głosów.

Istotną kwestią jest również odpowiedź na pytanie, czy powód złożył w terminie odwołanie od uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy powództwo może zostać wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli, albo w tym samym terminie od dnia powiadomienia właściciela o treści uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów. Gdyby termin liczyć od daty wskazanej przez powoda, czyli od dnia 7 stycznia 2011 r. to powództwo należałoby uznać za złożone w terminie 6 tygodni. Gdyby zaś liczyć od powiadomienia w dniu 23 grudnia 2010 r., czyli od dnia, kiedy to administrator wręczył uchwałę osobie upoważnionej, czyli B. S., a następnie w tej dacie złożyła ona uchwałę w Zakładzie (...), to termin do złożenia odwołania upłynąłby w dniu 4 lutego 2011 r., a więc w dniu, kiedy pozew wpłynął do Sądu. Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że pozew został złożony po terminie. Pozew został złożony w ostatnim dniu terminu, co oznacza, że został złożony w terminie właściwym, z zaznaczeniem, iż nie chodzi tu o jakiegokolwiek powiadomienie zainteresowanego, ale o powiadomienie skuteczne i zgodne z ustawą, a za takie należy uznać złożenie uchwały w tym dniu na dzienniku kancelarii w Zakładzie (...).

Zgodnie z art. 25 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód wskazał, że zaskarżona uchwała narusza art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, nadto z treści pozwu wynika, że zarzut dotyczy również naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Ostatecznie zarzut został sprecyzowany na rozprawie jako naruszenie art. 14 i art. 22 ustawy. Zgodnie z art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Zgodnie z art. 22 ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

Pierwszy zarzut, choć zasadny to w ocenie Sądu Okręgowego jest nieskuteczny z przyczyn wskazanych wyżej. Ponadto Sąd odwołał się do dotychczasowego stanowiska orzecznictwa, które w sposób mało doktrynalny odnosi się do wszelkiego rodzaju uchybień proceduralnych i generalnie przyjmuje, że strona powołująca się na takie uchybienia winna wykazać, iż miały one wpływ na treść uchwały, czego w sprawie strona powodowa nie wykazała.

Drugi zarzut ma związek z porozumieniem stron z dnia 1 września 2010 r. w przedmiocie przekazania Wspólnocie dwóch lokali. Lokale te jak wynika z treści porozumienia zostały przekazane na cele wspólne dla mieszkańców tego budynku, lokale zostały przekazane na okres trzech lat, zaś powód z tytułu przekazania lokali miał zostać zwolniony z zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Celem porozumienia było więc nie tylko pozyskanie lokali na cele Wspólnoty, ale również zwolnienie Miasta od uiszczania zaliczek z tytułu kosztów eksploatacji i remontów tych dwóch lokali. W sprawie nie jest sporne, iż lokale, dotychczas pustostany, wymagały remontu. Wbrew twierdzeniom powoda, wskazuje na to treść protokołu z kontroli budynku przy ul. (...), w którym wyraźnie zaznaczono, że budynek, także przedmiotowe lokale, wymaga wymiany instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej. Nadto celem uchwały, jak zeznali przedstawiciele strony pozwanej, było wykonanie remontu lokali, następnie ich wynajęcie i przeznaczenie uzyskanych środków, określonych jako pożytki na zasilenie funduszu remontowego Wspólnoty. Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi cel uchwały i jej realizacja jest w pełni uzasadniona. Powód nie wykazał na czym konkretnie polega naruszenie jego interesu, idąc dalej na czym miałyby polegać naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wręcz przeciwnie podjęte przez Wspólnotę działania mają jedynie na celu pozyskanie środków finansowych na fundusz remontowy, co przy stanie kamienicy i konieczności przeprowadzenia szeregu remontów, nie tylko dachu, wydaje się działaniem wręcz pożądanym. Ponadto powód jako „właściciel większościowy” byłby zobligowany w dużej części do pokrycia niezbędnych wydatków, zwłaszcza, że niektóre z prac określane są jako pilne i wymagane przez przepisy prawa.

Kolejny zarzut naruszenia art. 22 ustawy dotyczy już samej prawidłowości wykonania uchwały. Można się jedynie domyślać, że chodzi tu o fakt wykonania niektórych prac remontowych przed podjęciem uchwały, a jednocześnie według powoda zakres tych czynności miał przekraczać zakres czynności zwykłego zarządu. Czynności te nie zostały przez powoda wymienione, jednakże z zebranego materiału dowodowego wynika, że przed podjęciem uchwały Wspólnota usunęła jedynie nieprawidłowości w sieci elektrycznej i zabezpieczyła instalację kanalizacyjną, która była doszczętnie rozbita. Te prace zostały wykonane w trybie awaryjnym. Należałoby zatem zadać pytanie, czy powód jako właściciel tych lokali, zgodnie z art. 13 ustawy nie był zobowiązany do utrzymywania ich w należytych stanie. Jest to pytanie, o tyle zasadne, o ile wykonane prace miały na celu bezpieczeństwo innych mieszkańców.

Sąd I instancji oddalił powództwo jako bezzasadne z zaznaczeniem, że uchybienia w zakresie sposobu podejmowania uchwały nie miały wpływu na jej treść, zaś powód nie wykazał, iż sporna uchwała narusza w jakikolwiek sposób jego interesy.

Wobec złożonej na ostatniej rozprawie decyzji z dnia 23 marca 2011 r. należy zaznaczyć, że jej treść nie ma wpływu na podjętą uchwałę, bowiem decyzja nie istniała w dacie podejmowania uchwały. W chwili obecnej jest to decyzja ostateczna, jednakże nie została jeszcze wykonana przez wydanie części nieruchomości spadkobiercom W. i K. K..

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powoda, który wniósł o zmianę orzeczenia i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, a przyjęcie za podstawę jedynie twierdzeń pozwanego i uznanie, że dokonanie remontu lokali nr(...) i(...) przed wykonaniem konserwacji bieżącej dachu i innych części nieruchomości wspólnej było celowe i uzasadnione,
- 2) naruszenie art. 14 pkt 1 – 5 ustawy o własności lokali przez uznanie, iż powód zobligowany jest do ponoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu na lokale nr(...) i(...),
- 3) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na sprzecznym z materiałem dowodowym sprawy ustaleniem, że powód nie posiada interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały w świetle zwolnienia powoda z ponoszenia wydatków w przedmiocie kosztów zarządu na mocy § 2 porozumienia z dnia 1 września 2010 r.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz obciążenie powoda kosztami postępowania za instancję odwoławczą.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji uznając trafność ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej dokonane przez Sąd Okręgowy, przyjmuje je za własne.

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Zaskarżona uchwała uprawniała pozwaną Wspólnotę do podjęcia czynności remontowych lokali nr(...)i (...) w budynku przy ul. (...) w W., wskazywała na przewidywany koszt remontu, a także stwierdzała, iż wyremontowane lokale zostaną przeznaczone do wynajęcia, a uzyskane pożytki zasilą w przyszłości fundusz remontowy Wspólnoty.

Zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego, jak również błędu w ustaleniach faktycznych są skuteczne wówczas, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uzasadnia ustalenia i oceny, które pozwałyby na rozstrzygnięcie zgodne z wnioskami skarżącego.

Sformułowany w apelacji zarzut błędu w ustaleniach faktycznych dotyczy oceny Sądu Okręgowego braku po stronie powoda interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały, w związku ze zwolnieniem Miasta (...) W. z ponoszenia wydatków w przedmiocie kosztów zarządu na mocy § 2 porozumienia stron z dnia 1 września 2010 r. Przedmiotowy zarzut nie został uzasadniony. Wskazać jednak należy, że podstawą oddalenia powództwa nie był brak interesu prawnego powoda w zaskarżeniu uchwały, co wprost wynika z motywów uzasadnienia. Ponadto w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, sąd nie bada powyższej okoliczności, ocenie podlega wyłącznie to czy zaskarżona uchwała, w okolicznościach danej sprawy, narusza interes właściciela lokalu.

Kolejny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. również jest niezasadny. Podnosząc ten zarzut powód wskazywał, iż Sąd Okręgowy opierając się jedynie na twierdzeniach pozwanej uznał, że dokonanie remontu lokali nr (...) i nr(...), przed wykonaniem konserwacji bieżącej dachu i innych części nieruchomości wspólnej, było celowe i uzasadnione. Powód zarzucił także nieracjonalność wydatkowania środków i kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu należy wskazać, iż ocena racjonalności/nieracjonalności wydatkowania środków i kosztów zarządu nieruchomością wspólną niewątpliwie wchodzi w zakres zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a słuszność zarzutu skutkowałaby zasadnością powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał, że przeprowadzenie remontu zgodnie z zaskarżoną uchwałą wyklucza – ze względów technicznych, finansowych, bądź jakichkolwiek innych – prowadzenia prac remontowych, które określa jako pilniejsze, a co oczywiste podjęcie decyzji o przeprowadzeniu jednego z koniecznych remontów, nie można kwalifikować jako przejawu niegospodarności. Ponadto na rozprawie apelacyjnej członek zarządu pozwanej Wspólnoty odnosząc się do niezbędności remontu dachu, na którą wskazywał powód, oświadczył, że remont został wykonany o wartości 11.000 zł i polegał na wymianie rynien. Zasadnicze znaczenie dla trafności rozstrzygnięcia, z uwagi na ocenę pod kątem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ma okoliczność, iż przedmiotowe lokale wymagały remontu, którym to twierdzeniom pozwanej powód nie zaprzeczył.

Także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 14 ustawy o własności lokali należy uznać za nieuzasadniony. Przepis ten przykładowo wskazuje na koszty zarządzania nieruchomością wspólną, a wśród nich ujmuje wydatki na remonty i bieżącą konserwację (pkt 1). Wymienione w uchwale lokale są w dyspozycji i zarządzie Wspólnoty, zatem koszty zarządu przedmiotowymi lokalami obowiązana jest ponosić Wspólnota. Powód wskazał również, iż Sąd Okręgowy wadliwie uznał, iż Miasto (...) W. jest zobligowane do ponoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu na lokale nr (...) i nr (...). Umknęło jednak uwadze powoda, że zaskarżona uchwała nie stwierdzała z jakich konkretnie środków pozwana Wspólnota pokryje koszty remontów, wobec czego kwestia ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a zarzut naruszenia art. 14 ustawy o własności lokali w tym kontekście jest niezasadny. Nie ujęcie w uchwale

zasad partycypowania w kosztach remontu nie uprawnia przyjęcia, że uchwała narusza interes powoda, tzn. iż miałby on ponieść nieuzasadnione, w świetle przepisów prawa lub postanowień ww. porozumienia, wydatki.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje prawidłowość wykonania zaskarżonej uchwały, na co wskazywał powód na rozprawie przed Sądem I instancji w dniu 18 kwietnia 2011 r., wykonanie uchwały nie ma bowiem wpływu na jej treść. Podobnie bez znaczenia pozostaje decyzja z dnia 23 marca 2011 r. Prezydenta (...) W., mocą której zostało ustanowiono użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0, 681 w gruncie o powierzchni 438 m<sup>(2)</sup> położonego w W. przy ulicy (...) na rzecz spadkobierców W. i K. K..

Odnosząc się zaś do nieprawidłowości proceduralnych przy podejmowaniu uchwały, jak również przy powiadamianiu o jej treści, wskazać należy, że skutecznej podstawy do uchylenia uchwały nie mogą stanowić okoliczności, które mają miejsce po jej podjęciu, takie jak brak lub wadliwe poinformowanie o treści uchwały, czy wykonanie uchwały, albowiem w prawie cywilnym przewidziane są dla nich inne sankcje. Natomiast co do zarzutów formalnych dotyczących zdarzeń poprzedzających podjęcie uchwały, należy podzielić rozpowszechniony w orzecznictwie pogląd, iż mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyrok SA w Warszawie z dn. 18.01.2006 r., I ACa 1152/05, Lex nr 186493; wyrok SN z dn. 8.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132; wyrok SN z dn. 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40). W realiach sprawy zostały spełnione przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali (jednemu ze współwłaścicieli przysługiwała więcej niż połowa udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś właściciele posiadający ponad 1/5 sumy udziałów w nieruchomości wspólnej zgłosili żądanie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos) i udział powoda w głosowaniu nie wpłynąłby w niniejszym przypadku na jego wynik.

Reasumując, powód nie wykazał, że podjęcie uchwały doprowadziło do naruszenia jego interesu, z zaskarżonej uchwały nie wynika, że powód obowiązany był w związku z jej treścią do poniesienia jakichkolwiek kosztów, zaś przeprowadzenie remontu lokali objętych uchwałą nie naruszało zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.