

Sygn. akt I ACa 526/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny:

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2011 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej P. przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 184/10

**oddala apelację.**

SSA E. Buczkowska – Żuk SSA M. Gołuńska SSA A. Kowalewski

I ACa 526/11

## UZASADNIENIE

Powód W. B. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. wniósł o uchylenie w całości uchwały z dnia 26 marca 2010 roku w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez zmianę sposobu głosowania na wszystkich zebraniach Wspólnoty według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, zarzucając jej niezgodność z przepisami prawa.

Wywodząc żądanie z treści art. 25 ustawy o własności lokali, w jego uzasadnieniu powód wskazał, że uchwała ta została podjęta niezgodnie z prawem, gdyż przy jej uchwalaniu naruszono art. 23 ust. 2 wskazanej ustawy. Uchwała ta bowiem nie określa spraw, w zakresie których podejmowanie uchwał odbywać się będzie według zasady „jeden właściciel -

jeden głos". Powód wskazał również, że głosowanie nad przyjęciem zaskarżonej uchwały odbyło się w trybie „jeden właściciel - jeden głos”, a więc sprzecznie z prawem.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że przepisy rozdziału IV Zarząd Nieruchomością Wspólną ustawy o własności lokali w zakresie w jakim odnoszą się do zasad zarządzania nieruchomością, mają charakter względnie obowiązujący, tzn. mogą zostać zmienione w drodze uchwały podjętej przez właścicieli, zaprotokołowanej przez notariusza i ujawnionej w księdze wieczystej nieruchomości, co wynika z art. 18 ust. 2a cytowanej ustawy.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powód W. B., jako właściciel lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul: (...)w K., jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 26 marca 2010 roku odbyło się zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w K. przy ul: (...). Przebieg zebrania został zaprotokołowany przez notariusza w części dotyczącej podjęcia zaskarżonej uchwały. Mianowicie na pisemne żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 219156 udziałów, nie licząc miejsc postojowych, wprowadzono głosowanie nad uchwałą w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, według zasady, iż na jednego właściciela przypada jeden głos.

Przedmiotowa uchwała nr 1/2010 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w § 1 przyjęła, że uchwały właścicieli lokali na obecnym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w K. i na wszystkich następnych zebraniach tejże Wspólnoty Mieszkaniowej podejmowane będą według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem uchwały głosowało 62 właścicieli, przeciwko 2 właścicieli, wstrzymujących się głosów nie było.

Nieruchomość apartamentowa przy ul: (...) w K. powstała jako inwestycja spółdzielcza. Na wnioski poszczególnych właścicieli Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wyodrębniła i przeniosła własność lokali na swoich członków. W wyniku tego doszło do powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, w której Spółdzielnia wykonywała ustawowy zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sytuacja taka miała miejsce aż do podjęcia przez właścicieli uchwały w trybie art. 241 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, powołującej m. in. Zarząd składający się z osób fizycznych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy wskazał, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię staje się aktualne po wyodrębnieniu i przeniesieniu na członka spółdzielni własności pierwszego lokalu w budynku, natomiast zakończenie wykonywania tego zarządu może nastąpić z kilku przyczyn. Zachodzi ono po wyodrębnieniu i przeniesieniu własności wszystkich lokali, gdy jednocześnie żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni; po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (...). U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 t.j. ze zm. - dalej u.s.m.). Skutek stosowania przepisów ustawy o własności lokali może być także osiągnięty w sytuacji uregulowanej w art. 24 ust. 1 tej ustawy. Stosownie do tego przepisu, większość właścicieli lokali obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. W końcu wykonywanie zarządu przez podmiot inny niż spółdzielnia może mieć miejsce w razie umownego powierzenia zarządu (art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.) osobie fizycznej lub osobie prawnej.

Przepis art. 27 ust. 2 u.s.m. wyraża generalną zasadę wykonywania zarządu na podstawie ustawy, sytuacjami wyjątkowymi są przypadki, w których spółdzielnia pozostaje współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, lecz nie sprawuje czynności zarządu. Zasadą jest więc wykonywanie zarządu przez spółdzielnię, a wyjątkiem sprawowanie go przez inny podmiot na podstawie umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. W każdym przypadku, w którym zarząd nie jest sprawowany na podstawie umownego powierzenia go podmiotowi prawa (art. 18 ust. 1 u.w.l.), zastosowanie

znajduje reguła o wykonywaniu zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową. Jak wskazał Sąd Najwyższy za takim wnioskiem przemawia także treść art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze u.s.m., stosowanie do którego „zarząd (...) jest wykonywany przez spółdzielnię”. Użycie czasu teraźniejszego wskazuje na stałość zasady zarządzania nieruchomością wspólną przez spółdzielnię, która ustępuje jedynie w sytuacji powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 27 ust. 2 zdanie drugie u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l.) lub w okolicznościach unormowanych w art. 241 u.s.m. albo - definitywnie - w razie wyodrębnienia wszystkich lokali, z chwilą utraty członkostwa spółdzielni przez ostatniego z właścicieli lokali.

Jak wynika ze stanowiska pozwanej Wspólnoty, powstała ona w wyniku realizacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K. wniosków jej członków o wyodrębnienie i przeniesienie na ich rzecz prawa własności poszczególnych lokali w trybie art. 17<sup>14</sup> wskazanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na mocy zawartych aktów notarialnych Spółdzielnia wykonywała ustawowy zarząd nieruchomością wspólną. Jak wskazuje dalej strona pozwana, sytuacja taka miała miejsce aż do podjęcia uchwały w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powołania Zarządu składającego się z osób fizycznych, co spowodowało, że w tej Wspólnocie stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

Nie można jednak, zdaniem Sądu, utożsamiać sytuacji wynikającej z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 wskazanej ustawy z sytuacją o jakiej mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Należy zatem przyjąć, że powierzony w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., mający charakter ustawowy (ex lege), został zmieniony uchwałą na jaką powołuje się strona pozwana. Nowego sposobu zarządu nie określono natomiast w umowie, w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Takiej umowy strona pozwana nie przedstawiła, powołała się natomiast na uchwałę podjętą przez właścicieli w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. Brak takiej umowy powoduje niemożność wskazywania na zapis art. 18 ust. 2a ustawy, albowiem znajduje on zastosowanie tylko do zmiany ustalonego w trybie ust. 1 tego przepisu (tj. umownego) sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Tak jak wskazuje strona pozwana do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się we Wspólnocie przepisy ustawy o własności lokali, co wynika z podjętej uchwały. Zgodnie bowiem z ust. 3 art. 18 ustawy jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale. Strona pozwana wskazała nadto, że dążąc do zmiany ustawowego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną właściciele lokali podjęli uchwałę nr 15/2009 z dnia 19 grudnia 2009 r. tożsamą z zaskarżoną. Trudno zatem mówić o umownym, w rozumieniu art. 18 ustawy, sposobie zarządzania.

Z przytoczonych rozważań wynika poważna wątpliwość Sądu co do możliwości odwoływania się przez stronę pozwaną do regulacji wskazywanego art. 18 u.w.l. i przyjmowania, że mamy do czynienia ze zmianą sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego w umowie, co miałyby przesądzać o szczególnym charakterze rozpoznawanej sprawy.

Odnosząc się natomiast do art. 23 ust. 2 u.w.l. należy wskazać, że nie burzy on podstawowej zasady obliczania liczby głosów według wielkości udziałów we współwłasności, wprowadzając jedynie dodatkowe wyjątki od tej zasady, a także, że wprowadzając wyjątki, zachowuje on zasadę podejmowania uchwał przez większość (a nie przez mniejszość) właścicieli lokali.

Właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowania nie mogą przy tym żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale - biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 - mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Jeśli chcą, aby także w kolejnej (lub w innej) sprawie

zastosowano taki tryb, muszą ponowić żądanie przed głosowaniem nad kolejną sprawą. Ewentualnie mogą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania w tym trybie w kilku sprawach, lecz sprawy te muszą być przez nich wskazane [Komentarz Oficyna 2010 Komentarz do art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903), [w:] E. B.-K., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna, 2010]

Określone w ustawie o własności lokali wyjątkowe przypadki, w których można zastosować głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, to możliwość określenia m. in. w umowie właścicieli lokali, że w jakiejś sprawie, a nie w sprawach nieskonkretyzowanych, na każdego właściciela przypadał będzie jeden głos. Należy zatem generalnie zgodzić się ze stroną pozwaną, że w drodze czy to umowy w formie aktu notarialnego, czy też później uchwały zaprotokołowanej przez notariusza właściciele mogą w sposób swobodny decydować o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, byle by przyjęte zasady nie stały w sprzeczności do ustawy o własności lokali oraz przewidzianych w niej wyjątków, których nie należy interpretować rozszerzająco.

Sąd Okręgowy odniósł się także do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r. w sprawie sygn. akt II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50, którego stan faktyczny, zdaniem strony pozwanej, jest odmienny od rozpoznawanego w niniejszej sprawie. Nie polemizując ze stroną w tym zakresie zwrócił uwagę, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego stanowiska dokonał oceny charakteru przepisu art. 23 u.w.l. Mianowicie wskazał, że ustanowienie w uchwale zasady głosowania „wszystkich uchwał” według reguły „jeden właściciel - jeden głos” jest niedopuszczalne, a uchwała taka, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, jest nieważna. Dalej Sąd wskazał, że przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego nie można zaakceptować.

Zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie 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.

Odnosnie żądania złożonego w pozwanej Wspólnocie w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną powód twierdził, że było ono nieskuteczne, albowiem pełnomocnictwa do takiego wystąpienia nie zostały sporządzone w formie aktu notarialnego. W ocenie powoda skoro uchwała w tym przedmiocie powinna zostać zaprotokołowana przez notariusza to i pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia w trakcie głosowania nad tą uchwałą powinny czynić zadość temu wymogowi. Zmiana zasady liczenia większości głosów przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali według wielkości udziałów na zasadę, według której na każdego właściciela przypada jeden głos jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd sprawowany przez właścicieli.

Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. W wyroku z dnia 15 października 2002 r. w sprawie sygn. akt II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8 Sąd Najwyższy przyjął, że udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego. Nie wydaje się przy tym, aby istniał w tym przypadku wymóg zachowania formy aktu notarialnego, kiedy dla samej uchwały podejmowanej w trybie art. 18 ust. 2a u.w.l. taka forma nie jest wymagana.

Z przytoczonych względów Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Powyższy wyrok w całości apelacją zaskarżyła strona pozwana, wnosząc o jego zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I

instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła

- błędną wykładnię art. 23 ust. 2 w związku z art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż przepis art. 23 ust. 2 ustawy jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, co w konsekwencji w ocenie Sadu przesadza, iż każda uchwała właścicieli podjęta w trybie art. 18 ust. 2A ustawy o własności lokali o zmianie sposobu głosowania we Wspólnocie Mieszkaniowej w inny sposób niż opisany w art. 23. ust. 2 ustawy będzie czynnością prawną nieważną;

- błędną wykładnię art. 18 ust. 2A i art. 18 ust. 3 o własności lokali poprzez przyjęcie, iż przepisy te regulują wyłącznie sposób ustanawiania i zmiany zarządu nieruchomością wspólną zawężając pojęcie zarządu nieruchomością wspólną do zasad reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej;

- naruszenia przepisu postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w zakresie sprzeczności zaskarżonej uchwały z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, w szczególności poprzez niewyjaśnienie zakresu normowania przepisów art. 18 ust. 2A i art. 18 ust. 3 ustawy oraz wzajemnej relacji tych przepisów do art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali- które to naruszenie w ocenie skarżącej miało istotny wpływ na wynik sprawy.

W uzasadnieniu apelacji rozszerzono zarzuty apelacyjne.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji pozwanej w całości.

**SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sad Okręgowy, które zresztą nie były kwestionowane w apelacji. Podziela także poglądy prawne zaprezentowane przez Sąd I instancji.

Przechodząc do rozważenia zasadności zarzutów apelacyjnych przede wszystkim należy rozważyć jaki jest zakres pojęciowy sposobu zarządu, o którym mowa w artykule 18 ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali (D. U nr 141 p. 1492 ze zm.) – dalej nazywaną u.w.l., gdyż do tego sprowadza się ocena zgodności z prawem zaskarżonej uchwały, a w szczególności możliwość odmiennej regulacji umownej sposobu głosowania.

Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż zgodnie z powyższą ustawą możliwe są cztery sposoby sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego ustalić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W umowie tej mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy, mogą ustanowić swój organ w postaci zarządu, który sam będzie zarządzał nieruchomością albo zleci to zarządcy, jakiego sam wybierze. Na tym właśnie polega określenie sposobu zarządu – vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r. sygn. akt: II CZ 4/09. W art. 18 ust. 1 u.w.l. jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.l. W przepisach art. 20 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 1 u.w.l. jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nich o organ wspólnoty mieszkaniowej, która - jak wynika z art. 6 zd. drugie u.w.l. - może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art.

26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy w art. 32a u.w.l. – vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r. sygn. akt: I CK 108/03. Ostatnią formą określenia sposobu zarządu jest zarząd przymusowy wynikający z art. 26 u.w.l. bądź z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (D. U. 2003 nr 119 p. 1116 ze zm.). Jak wprost wynika z wyżej cytowanych orzeczeń, zgodnych zresztą z poglądami komentatorów, wbrew stanowisku apelującej kwestia sposobu zarządu nie sprowadza się w ramach art. 18 u.w.l. jedynie do reprezentacji wspólnoty, ale także do kwestii podejmowania szeregu działań faktycznych związanych z administrowaniem częściami wspólnymi oraz z funkcjonowaniem samej wspólnoty.

Jedynie w wyżej wskazanym zakresie członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają możliwość na podstawie art. 18 ust. 2a dokonać zmiany sposobu zarządu na podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Jeżeli natomiast nie określili sposobu zarządu ani w umowie ani w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza zarząd wspólnoty zgodnie z art. 20 u.w.l. sprawują osoby fizyczne wg reguł określonych w art. 21 i następnych u.w.l.

Jak wprost wynika z powyższych rozważań sposobu zarządu nie stanowi sposób liczenia głosów współwłaścicieli i do tej kwestii art. 18 u.w.l. w ogóle nie ma zastosowania. Sam fakt, iż normujący tę kwestię art. 23 u.w.l. został umieszczony przez ustawodawcę w rozdziale 4 ustawy zatytułowanym zarząd nieruchomością wspólną, nie oznacza sam w sobie, iż dotyczy on w swej istocie sposobu zarządu. Reguluje on kwestię związaną z zarządem, jednak de facto jest przepisem proceduralnym, pozwalającym na ustalenie czy nad daną uchwałą głosowało stosowne Quorum i czy uzyskała ona większość. Nie dotyczy natomiast czynności zarządu sensu stricto. Artykuł 23 u.w.l. regulujący tę kwestię ma charakter bezwzględnie obowiązujący i w tym zakresie ustawodawca nie pozostawił współwłaścicielom wyboru. Jest on zresztą co do zasady zgodny z ogólną cywilistyczną regułą, iż każdemu przysługuje prawo decydowania o współwłasności w takim zakresie jaki wyznacza jego udział w prawie. Odpowiada także Konstytucyjnej zasadzie poszanowania prawa własności wyrażonej w art. 64 Konstytucji RP. W zgodzie także z ustawą zasadniczą, tylko w szczególnych wypadkach (vide: art. 64 ust. 3 Konstytucji RP), w których większość udziałów skupionych w jednym ręku, mogłaby doprowadzić do naruszenia praw mniejszościowych współwłaścicieli, przy jednoczesnym przymusie pozostawania we wspólności prawa, bądź w sytuacji, gdy liczba udziałów jest różna od jedności, co w poważny sposób co najmniej utrudniałoby ustalenie większości, ustawodawca dopuścił inny sposób liczenia głosów, a mianowicie wg ilości współwłaścicieli bez względu na wysokość ich udziałów w prawie (zasada głosowania jeden właściciel-jeden głos). Nie uczynił jednak z tego wyjątku reguły, gdyż zmianę sposobu głosowania uzależnił od woli współwłaścicieli. Ustawodawca także dostrzegł potrzebę zmiany głosowania w danej sprawie, stąd też w art. 23 ust. 2 u.w.l. zezwolił, aby współwłaściciele w umowie bądź konkretnej uchwale dokonali zmiany sposobu głosowania. Są to wszystkie ustawowe wyjątki i słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, iż stanowią one katalog zamknięty i nie podlegają wykładni rozszerzającej, chociażby ze względu na treść wyżej wskazanego art. 64 Konstytucji RP.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała nie wpisuje się w normę art. 23 u.w.l., gdyż z jej treści wynika, iż właściciele lokali zamierzają każdą a nie jak nakazuje ustawa „określoną” sprawę głosować wg zasady jeden właściciel – jeden głos. Takiej treści uchwała, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującą zasadą ustawową wyrażoną w art. 23 ust. 1 u.w.l. podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 u.w.l., o czym słusznie orzekł Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku.

Wbrew stanowisku apelującej Sad I instancji nie dopuścił się także naruszenia art. 328 §2 k.p.c. orzeczenie Sądu I instancji poddaje się kontroli instancyjnej, a zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może wypełniać podstawę apelacyjną tylko wówczas, gdy z powodu istotnych braków w uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Bez wątplenia nie dopuścił się także naruszenia normy art. 391 k.p.c., gdyż jako Sąd I instancji stosował artykuł 328 k.p.c. wprost. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z dyspozycją paragrafu drugiego powyższego artykułu, w zakresie prawa Sąd pierwszej instancji obowiązany jest jedynie wyjaśnić podstawę prawną, na której oparł swoje rozstrzygnięcie. W tym zakresie Sąd Okręgowy w sposób jednoznaczny w końcowej części uzasadnienia (strona 8) powołał się na artykuł 25 ust.1 u.w.l., stanowiący podstawę uchylenia uchwały, natomiast na stronach od 4 do 8 szczegółowo ustosunkował się do kwestii zależności między art. 18 a 23 u.w.l. Nie

należy przy tym do obowiązków Sądu rozpoznawczego dokonywanie generalnej wykładni norm prawa, a jedynie ich subsumcja do stanu faktycznego sprawy i w tym zakresie uzasadnienie zawiera wszystkie elementy ustawowe.

Wobec powyższego na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

E. Buczkowska-Żuk M. Gołuńska A. Kowalewski