

Sygn. akt I ACa 476/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Ewa Dietkow (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)

w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt II C 646/12

1. ***oddala apelację,***

2. ***zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz E. W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

I ACa 476/14

UZASADNIENIE

Powódka E. W. członek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., właścicielka lokalu nr (...), w pozwie z dnia 8 sierpnia 2012 roku wnosila o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 17 lipca 2012 roku (nr (...)) w sprawie wyrażenia zgody oraz udzielenia pełnomocnictwa do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaskarżonej uchwale powódka zarzucała:

- 1) naruszenie interesów właścicieli lokali, gdyż uchwała nie określała na nowo udziałów poszczególnych właścicieli;
- 2) naruszenie interesów właścicieli przez podjęcie uchwały bez umożliwienia właścicielom lokali zapoznania się z przeprowadzoną inwentaryzacją;

- 3) wadliwe pełnomocnictwo uczestniczącego w zebraniu wspólnoty pracownika pozwanej M. P. do dokonywania czynności inwentaryzacyjnych;
- 4) wadliwie przeprowadzoną inwentaryzację;
- 5) brak uprawnień osób wykonujących inwentaryzację;
- 6) nieprawidłowość pełnomocnictw udzielonych do głosowania na zebraniach wspólnoty.

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

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił zaskarżoną uchwałę pozwanej i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Lokale w budynku przy ul. (...) w W. były wyodrębniane sukcesywnie przez kilkadziesiąt lat. Uchwałą (...) właściciele wyrazili zgodę na wykonanie inwentaryzacji nieruchomości. Ta inwentaryzacja została sporządzona w lipcu 2010 roku wg stanu na 30 czerwiec 2010 roku. Właściciele zgłaszali zastrzeżenia co do powierzchni lokali i w wyniku tych zastrzeżeń do inwentaryzacji były nanoszone poprawki. Członkowie pozwanej nie otrzymali poprawionej inwentaryzacji. W uchwale (...) z dnia 8 grudnia 2010 roku właściciele wyrazili zgodę na zwiększenie kwoty przeznaczonej na inwentaryzację nieruchomości i na podstawie wyników inwentaryzacji zarząd dokonał obliczenia udziałów. W dniu 17 lipca 2012 roku właściciele podjęli uchwałę (...) w której wyrazili zgodę na zmianę udziałów przysługujących właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej w celu ustalenia ich wielkości wg zasad określonych w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, w oparciu o powierzchnię lokali wynikającą ze sporządzonej na zlecenie wspólnoty inwentaryzacji powierzchni użytkowej lokali. Jednocześnie właściciele udzielili zarządowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z procesem zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwałą tą uchylona została uchwała nr (...) z dnia 20 grudnia 2010 roku dotycząca zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Zebranie członków wspólnoty w dniu 17 lipca 2012 roku poprzedzone było zawiadomieniem do którego dołączono projekt uchwały. Zarząd upoważnił M. P. do działania w sprawach związanych z udzielaniem informacji, odpowiedzi na pytania w przedmiocie remontu części wspólnych i o poprawkach inwentaryzacji. Nabywcy lokali od spółki (...) I. B. i J. B. udzielili pełnomocnictw spółce do głosowania na zebraniach wspólnoty, dodatkowo zobowiązywali się do głosowania w sposób pisemnie wskazany przez spółkę, nie składanie odwołań w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę na sąsiedniej działce, ostatecznie czas trwania pełnomocnictwa był określony w ten sposób, że do czasu posiadania przez spółkę udziału nie mniejszego niż 10%. Na zebraniu w dniu 17 lipca 2012 roku nie przedstawiono właścicielom sposobu wyliczenia ich udziałów w nieruchomości wspólnej będących wynikiem poprawionej inwentaryzacji. W dniu 13 marca 2013 roku powódka i inni właściciele uzyskali informację o przyjętej w inwentaryzacji powierzchni ich lokali. Powierzchnia lokalu powódki w księdze wieczystej prowadzonej dla jej lokalu wynosi 131,36 m⁽²⁾, po inwentaryzacji 136,89 m⁽²⁾, po zakwestionowaniu pomiarów przez powódkę powierzchnia lokalu powódki została określona na 137,39 m⁽²⁾. Inni właściciele także kwestionowali wyniki inwentaryzacji. Sąd nie dał wiary zeznaniom D. G. członka zarządu pozwanej w zakresie w jakim zeznała, że właściciele lokali mogli zapoznać się z poprawioną dokumentacją oraz, że na zebraniu w dniu 17 lipca 2012 roku właściciele nie zgłaszali wniosku o zmianę terminu zebrania. Okolicznościom tym przeczą zeznania powódki i świadka H. O..

Sąd Okręgowy w rozważaniach prawnych przyjął, że powództwo jest zasadne. Zostało zgłoszone w terminie zawitym 6 tygodni od podjęcia uchwały. Sąd Okręgowy (omyłkowo wskazuje numer uchwały (...) z dnia 17 lipca 2012 roku - uchwała ma numer (...)) stwierdza, że uchwała narusza przepisy prawa i interesy właścicieli – art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.). Naruszenie przepisów prawa polega na upoważnieniu zarządu do wkroczenia w sferę prawa własności właścicieli lokali. Sąd Okręgowy podkreślił, że niedopuszczalna jest uchwała właścicieli udzielająca zgody blankietowej na zmianę wielkości

udziałów bez precyzyjnego określenia wielkości tych udziałów, czy oznaczenia powierzchni będącej podstawą obliczenia udziałów. Zmiana udziałów dotyczy wprost prawa własności przysługującego członkom wspólnoty, gdyż udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z prawem odrębnej własności lokali. Sąd nie podzielił poglądu pozwanego, że uchwała w sposób jednoznaczny wskazuje sposób obliczenia udziałów, przy przyjęciu, że nastąpi to zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy i że powierzchnia lokali zostanie obliczona na podstawie inwentaryzacji. Tak sformułowana uchwała odbiera właścicielom możliwość sprawdzenia czy istotnie zasada ta została zachowana, to samo dotyczy inwentaryzacji, która w dacie uchwały nie miała ostatecznego kształtu. Sąd Okręgowy zauważył, że niekwestionowana jest potrzeba uregulowania kwestii udziałów w nieruchomości wspólnej z uwagi na występujące błędy w obliczeniach przy wyodrębnianiu lokali na przestrzeni wielu lat. Oczywistym jest, że udziały powinny zostać obliczone w sposób wskazany w art. 3 ust. 3 ustawy. Dążenie do tego celu nie usprawiedliwia działania zarządu pozwanej, które narusza prawa właścicieli. Prawidłowe obliczenie powierzchni lokalu pozostaje w bezpośrednim związku z obliczeniem przysługującego właścicielowi udziału w nieruchomości wspólnej, określa rozmiar jego prawa. Wielkość tego udziału ma też znaczenie w zakresie funkcjonowania we wspólnocie, wpływa bowiem na kwestie głosowania – zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy zasadą jest głosowanie udziałami. Uchwała w takiej postaci nie pozwala na kontrolę pomiarów w żadnym trybie i faktycznie pozostawia zarządowi swobodę w oznaczeniu udziałów. Tym samym oznacza naruszenie art. 22 ust. 1 pkt 5a ustawy, który uznaje zmianę wysokości udziałów za kategorię należącą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zastrzeżonych do kompetencji właścicieli lokali podejmujących decyzję w głosowaniu. Decyzji właścicieli nie należy rozumieć jako zgody na przyjęcie ogólnie określonego planu. Zgoda na zmianę wielkości udziałów musi odnosić się do konkretnych, ustalonych udziałów, a właściciele głosując muszą mieć świadomość co od tego jakie zmiany w ich prawie własności będą skutkiem uchwały. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej, że kontrola prawidłowości przeprowadzonej inwentaryzacji mogłaby nastąpić w trybie skargi na czynności referendarza sądowego dokonującego wpisu o zmianie udziałów lub w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd nie ustalał prawidłowości inwentaryzacji, gdyż w dacie podjęcia uchwały ostatecznej inwentaryzacji nie było. Sąd zauważył, że powódka podnosiła zastrzeżenia co do usytuowania lokali w budynkach Okólnik 11 i Okólnik 11a i jeśliby potwierdziło się, że lokale w tych wspólnotach wychodzą poza obrysy budynków oraz jeśli inwentaryzacja została wykonana dla obu budynków, to wątpliwości mogłoby budzić zaliczenie powierzchni lokali do poszczególnych budynków. Bez znaczenia pozostają zarzuty powódki dotyczące udziału w zebraniu wspólnoty M. P. i zakresu jego umocowania do dokonywania poprawek inwentaryzacji oraz zarzut braku uprawnień A. Ś. do sporządzenia inwentaryzacji. Także bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje kwestia prawidłowości pełnomocnictw udzielonych spółce (...), choć Sąd Okręgowy zauważył, że ze względu na istotę pełnomocnictwa wątpliwości budzi, niezależnie od czasowego ograniczenia pełnomocnictwa do wielkości udziałów spółki, zobowiązanie mocodawcy do głosowania zgodnie z wolą pełnomocnika. Zarzut ten należy do kategorii formalnych, a dla uchylenia uchwały wystarczające było stwierdzenie naruszenia o charakterze materialnym.

Od tego rozstrzygnięcia apelację wniosła pozwana zaskarżając w całości wyrok i na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, w szczególności:

a) naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 5a, art. 3 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1990 roku o własności lokali (Dz. U. z 2010 Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące błędnym uznaniem, że uchwała w sposób nieprawidłowy wkracza w sferę prawa własności właścicieli lokali;

b) naruszenie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, w związku z treścią art. 628⁸ § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że w warunkach niniejszej sprawy nie ma prawnej możliwości wnoszenia skargi na czynności referendarza sądowego dokonującego wpisu o zmianie udziałów i powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przez co podjęta uchwała nie pozwala na jakąkolwiek kontrolę prawidłowości określenia udziałów, a jedyną drogą obrony praw właścicieli jest zaskarżenie uchwały;

c) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie, skutkujące błędną subsumcją, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa;

d) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące błędną subsumcją, że zaskarżona uchwała narusza interesy właścicieli;

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 368 § 1 ust. 5 k.p.c. wносиła o:

1. zmianę w całości zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez:

a. oddalenie powództwa w całości;

b. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje;

2. ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wносиła o:

a. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,

b. pozostawienia Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podkreśliła, że zaskarżona uchwała wprost wskazuje, że udziały w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali zostaną obliczone zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz w oparciu o powierzchnię lokali wynikającą z wykonanej inwentaryzacji, a więc zarząd pozwanej na podstawie uchwały może obliczyć udziały w nieruchomości wspólnej jedynie w sposób zgodny w wymienionym przepisem. Zdaniem pozwanej nie doszło do ingerencji w odrębne prawo własności poszczególnych lokali, ich właściciele pozostają bowiem właścicielami wszystkich części lokali, których byli przed zmianą wysokości udziałów, zmiana wysokości udziałów nie miała charakteru merytorycznego i nie stanowiła ingerencji w odrębne prawo własności lokali. W związku z tym wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów w przedmiotowej sprawie miało charakter sprostowania, zatem mogło być wyrażone w drodze uchwały na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali. Ponadto pozwana podnosiła, że właścicielom dostępne są środki prawne w postaci skargi na czynności referendarza sądowego dokonującego wpisu o zmianie udziałów lub powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w przypadku nieprawidłowego ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na apelację powódka wносиła o oddalenie apelacji pozwanej w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd I instancji wywiódł logiczne i trafne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pkt 1 a, c, d, należy za Sądem Okręgowym podkreślić, że uchwała nr (...) z dnia 17 lipca 2012 roku narusza przepisy prawa i interesy właścicieli lokali, na co powoływała się powódka skarżąc uchwałę z powołaniem przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.).

Pozwana nie kwestionowała, że w dacie podjęcia uchwały nie było przeprowadzonej inwentaryzacji. Z wynikami ostatecznej inwentaryzacji powódka oraz inni właściciele zostali zapoznani dopiero w toku procesu w dniu 13

marca 2013 roku. Uchwała zakładała, co wynika ze stanowiska pozwanej, akceptację przez właścicieli wyników inwentaryzacji, która miała się sprowadzać tylko do poprawienia oczywistych błędów pomiarowych powierzchni lokali. Tymczasem sporne były pomiary lokalu powódki i innych lokali, a także zaliczenie do powierzchni lokali wnęk, balkonów, czy uwzględnienie pomieszczeń przynależnych. Sporna była także kwestia usytuowania lokali w budynkach Okólnik 11 i Okólnik 11A, tj. czy istotnie lokale w dwóch wspólnotach wychodzą poza obrysy budynków tych wspólnot i czy inwentaryzacja została sporządzona dla dwóch budynków. Gdyby tak istotnie było wątpliwe byłoby zaliczenie powierzchni lokali do poszczególnych budynków. Mogłoby się także okazać, że do zmiany udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej doszłoby po przeprowadzeniu inwentaryzacji ze wskazaniem przyczyny zmian w powierzchni lokali po zaliczeniu do tej powierzchni wnęk, balkonów i pomieszczeń przynależnych, które wcześniej nie były zaliczone do powierzchni wyodrębnionych lokali. W obu tych sytuacjach możemy mieć do czynienia ze zmianą wysokości udziałów spowodowaną nowym sposobem pomiaru całego budynku i zmianą stanu prawnego. Związana z taką zmianą zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. Najwyraźniej wiąże się z zastosowaniem innego kryterium oznaczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej niż dotychczas stosowane. Jak słusznie zauważa Sąd Najwyższy w przywołanym przez skarżącą postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 267/10, publ. LEX nr 738095: „w powstałej sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Analogiczną sytuację przewiduje przepis art. 3 ust. 7 ustawy. W literaturze przedmiotu co prawda wyrażono pogląd, że przepis ma zastosowanie wówczas, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stała się konieczna na skutek zmiany stanu prawnego, to jednak, skoro brzmienie przepisu nie wskazuje na jego międzyczasowy charakter, nie ma przeszkód, aby mógł być stosowany wówczas gdy po dokonaniu inwentaryzacji budynku, zajdzie potrzeba dostosowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do treści art. 3 ust. 3 ustawy. Niemożność zaś uzyskania wymaganej przepisem art. 3 ust. 7 ustawy jednomyślności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie w myśl art. 1 ust. 2 ustawy, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 lex nr 166834)”. Już z tego wynika jak istotne jest ustalenie przyczyny zmiany udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, wskutek przeprowadzonej inwentaryzacji, jej prawidłowość ze względu na mogący wchodzić w grę inny tryb podejmowania przez właścicieli zgody na taką zmianę. Ma rację Sąd Okręgowy podkreślając, że sformułowanie uchwały w § 1 wyklucza możliwość badania prawidłowości inwentaryzacji, albowiem w dacie podjęcia uchwały ostatecznej inwentaryzacji nie było. Słusznie ten Sąd uznał za sprzeczne z interesem właścicieli wyrażenie zgody na zmianę udziałów przysługujących właścicielom w nieruchomości wspólnej w oparciu o nie dokonaną inwentaryzację. Uchwała narusza przepisy prawa w szczególności art. 22 ust. 1 pkt 5a ustawy o własności lokali. Pozwana w apelacji (pkt 1a) omyłkowo wskazuje datę ustawy. Jest to bowiem ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W zaskarżonej uchwale - § 2 - właściciele lokali udzielili zarządowi blankietowej zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. Właściciele udzielili pełnomocnictwa zarządowi do złożenia oświadczenia o dokonaniu zmiany udziałów, o którym mowa w art. 21 ust. 3 ustawy w zakresie wynikającym ze sporządzonej inwentaryzacji (której wówczas nie było). Ponadto właściciele lokali udzielili zarządowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych z procesem zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, o którym mowa w § 1 uchwały, w szczególności do zawierania wszelkich umów, składania i odbierania wszelkich oświadczeń, wniosków, dokumentów i występowania przed wszelkimi podmiotami i organami, w tym organami administracji publicznej oraz sądami, w szczególności w postępowaniu wieczysto księgowym. Uchwała nie wskazuje sposobu obliczenia udziałów, przyjmując, że nastąpi on zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali i że powierzchnia lokali zostanie obliczona na podstawie inwentaryzacji. Jest to tylko powołanie się na zasadę obowiązującą w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, która i bez potrzeby podejmowania uchwały powinna być przestrzegana. Zaskarżona uchwała, w której właściciele udzielili zarządowi pełnomocnictwa do wszelkich czynności prawnych i faktycznych nie daje właścicielom lokali żadnej możliwości kontroli czy istotnie zasada ta została zachowana. To samo dotyczy odwołania się do inwentaryzacji, która w dacie podjęcia uchwały nie miała ostatecznego kształtu. Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na

systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda powinna odnosić się do choć w przybliżeniu określonej czynności. Jedyne zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należy wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Nie jest możliwa kontrola podejmowania przez zarząd wszelkich czynności prawnych i faktycznych, zawierania wszelkich umów, składania i odbierania wszelkich oświadczeń i wniosków nawet jeśli w uchwale zawarto ogólne odniesienie się tych wszelkich czynności do procesu zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i to z powołaniem się na nie przeprowadzoną inwentaryzację. Właściciele lokali nie są w stanie powoływać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili. Ma rację Sąd Okręgowy, że uchwała w takiej postaci, jak zaskarżona, faktycznie pozostawia zarządowi swobodę w oznaczeniu udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej i to bez względu na przyczynę zmiany wysokości tych udziałów i sposobu ich obliczenia. Istotnie decyzja właścicieli lokali nie może być rozumiana jako zgoda na ogólnie określony plan zmiany wielkości udziałów. Właściciele uprzednio wyrazili bowiem zgodę na dokonanie inwentaryzacji i jej sfinansowanie. Zgoda na zmianę wielkości udziałów w powołanym trybie powinna odnosić się do konkretnych, ustalonych udziałów w nieruchomości wspólnej, a właściciele lokali głosując nad uchwałą powinni mieć świadomość co do tego jakie zmiany w ich prawie własności będą skutkiem uchwały. Skoro jak twierdzi apelująca zmiana wielkości udziałów, podlegających obliczeniu zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali jest konsekwencją błędu rachunkowego popełnionego przy ustalaniu udziałów związanych z wyodrębnianymi na przestrzeni wielu lat lokalami, w wyniku którego powódce przysługiwał udział mniejszy niż wynikający z pomiarów, to nic nie stało na przeszkodzie aby udziały prawidłowo obliczone dla wszystkich właścicieli lokali zostały określone w uchwale. Tylko na marginesie należy dodać, że pełnomocnictwo udzielone uchwale zarządowi Wspólnoty, na podstawie art. 22 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali, nie stanowiło, należytego umocowania do złożenia w imieniu właściciela lokalu wniosku do sądu wieczysto księgowego o dokonanie zmian wpisów istniejących w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości lokalowej.

Na koniec należy odnieść się do zarzutu apelacji omyłkowo wskazującego na naruszenie art. 628⁸ § 2 k.p.c.. Apelująca z pewnością chciała przywołać przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c., z którego wynika, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ma rację Sąd Okręgowy, że pozbawione jakichkolwiek podstaw jest odsyłanie członków Wspólnoty do odrębnych postępowań, w sytuacji gdy ustawa o własności lokali przewiduje odrębny środek zaskarżenia w postaci powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty, który w sposób bezpośredni pozwala na jej kontrolę i ewentualne wyeliminowanie z obrotu prawnego. Z tego uprawnienia skorzystała powódka zaskarżając skutecznie uchwałę pozwanej numer (...) z dnia 17 lipca 2012 roku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny uznając apelację pozwanej za bezzasadną orzekł na zasadzie art. 385 k.p.c. jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 99 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 490).