

Sygn. akt I ACa 687/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SA Elżbieta Karpeta
Protokolant :	Justyna Zych

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 339/10

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 166,05 (sto sześćdziesiąt sześć i 5/100) złotych w tym 31,05 złotych podatku od towarów i usług, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 687/13

UZASADNIENIE

Powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) podjętej 7 września 2009 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w L..

Żądanie uzasadniła tym, że jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w L.. W nieruchomości, w której zamieszkuje, położonych jest kilka lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę elewacji budynku Wspólnoty w ten sposób, że członkowie Wspólnoty M. i. S. D. na swój koszt wybudują taras zgodnie projektem budowlanym wykonanym na ich zlecenie przez

Zakład (...) w L.. Według powódki uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki. O podjęciu uchwały powódka nie wiedziała aż do czasu rozpoczęcia budowy, o jej treści poinformowana została dopiero w dniu 10 czerwca 2010 r. poprzez złożenie w jej skrzynce pocztowej kserokopii uchwały wraz z pismem przewodnim Prezesa Zarządu firmy (...) Sp. z o.o. Powódka zarzuciła, że żaden z członków zarządu Wspólnoty nie zwrócił się do niej o oddanie głosu w sprawie uchwały, co jest niezrozumiałe z tego względu, że jest ona osobą szczególnie zainteresowaną budową tarasu, ponieważ jej mieszkanie położone jest bezpośrednio pod mieszkaniem małżonków D.. Jej mieszkanie jest ciemne i wilgotne, słońce dochodzi do niego tylko przez godzinę w południe, a budowa tarasu całkowicie przysłoni światło dzienne.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że M. i. S. D. w dniu 16 października 2008 r. uzyskali pisemną zgodę wszystkich właścicieli lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L., w tym zgodę powódki M. R. na wykonanie tarasu w mieszkaniu od strony zachodniej zgodnie z wymogami prawa budowlanego i na własny koszt. Po uzyskaniu zgody właściciele lokali małżonkowie M. i. S. D. przystąpili do wykonania dokumentacji projektowej. W dniu 31 sierpnia 2009 r. zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej z prośbą o powzięcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na realizację tarasu według przedłożonego projektu. Na podstawie ich prośby przygotowana została uchwała, w której właściciele lokali większością głosów - 67,30 % wyrazili zgodę na wykonanie tarasu. W uchwale właściciele lokali zobowiązali także wnioskodawców do poniesienia wszystkich kosztów dotyczących części wspólnych związanych z realizacją tarasu, w tym do ułożenia nowej warstwy papy na dachu pralni, nad którą miał się znajdować taras oraz do uzupełnienia ubytków tynku. Uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów i podpisana przez dwie osoby ze składu ówczesnego zarządu Wspólnoty. Małżonkowie D. otrzymali decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę. Zamiar rozpoczęcia robót zgłoszony został do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 1 grudnia 2009 r. Według pozwanej nie jest prawdą, że powódka nie wyraziła zgody na budowę tarasu, bowiem już 16 października 2008 r. oświadczyła, że wyraża na to zgodę, a w drodze wniesionego pozwu nie jest możliwe uchylenie się od skutków tego oświadczenia. Oświadczenie powódki stanowi podstawę wykonywanych robót, natomiast uchwała podjęta większością 67,30 % jest ważna. W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2011 r. pełnomocnik pozwanej zarzucił dodatkowo, że powódka w dniu 10 września 2009 r. powiadomiona została o treści uchwały (...), zatem wniesione przez nią powództwo powinno zostać oddalone, jako złożone po upływie terminu przewidzianego przepisem art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody M. i. S. D. na dobudowę tarasu, podjętą 7 września 2009r. przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach:

Powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.. Jej mieszkanie usytuowane jest na parterze budynku. Okno kuchni znajduje się w odległości 2,95 m od ściany budynku gospodarczego (pralni), którego wysokość wynosi 2,80 m. Sąsiadami powódki, zajmującymi mieszkanie na pierwszym piętrze, bezpośrednio nad mieszkaniem powódki są M. i. S. D.. W październiku 2008 r. małżonkowie D. poinformowali powódkę, że noszą się z zamiarem wybudowania balkonu szerokości około 60 cm wychodzącego z ich okna kuchennego. Przedstawili powódce pismo datowane na 16 października 2008 r., w którym zwracali się do mieszkańców Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na wybudowanie tarasu w ich mieszkaniu od strony zachodniej (kuchni), zgodnie z wymogami budowlanymi na własny koszt. Powódka zgadzając się na budowę balkonu złożyła na piśmie swój podpis. Następnie pismo to podpisane zostało jeszcze przez siedmiu członków Wspólnoty.

W sierpniu 2009 r. S. D. okazał powyższe pismo M. D., pracownikowi Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) L., która pełni funkcję administratora Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), informując ją równocześnie, że planuje budowę tarasu. M. D. uznała, że uzyskanie zgody na budowę będzie wymagać podjęcia przez Wspólnotę stosownej uchwały. Sformułowała jej tekst i przekazała ją S. D. z sugestią, aby udał się do któregoś z członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej po to, aby ten zebrał podpisy pod uchwałą. W skład Zarządu Wspólnoty wchodziły wówczas trzy osoby, byli to: Z. M., H. B. i Z. R..

W projekcie uchwały, w jej § (...) był zapis, że członkowie Wspólnoty wyrażają zgodę na zmianę elewacji budynku w ten sposób, że M. i. S. D. na swój koszt wybudują taras zgodnie z projektem budowlanym wykonanym na ich zlecenie, który stanowi załącznik do uchwały. W § (...) uchwały zapisano, że małżonkowie D. zobowiązują się do położenia nowej warstwy papy na dachu pralni, nad którą znajdować się będzie taras oraz do uzupełnienia ubytków tynku.

W dniu 7 września 2009 r. S. D. i jego żona M. D. rozpoczęli zbieranie głosów właścicieli lokali i w tym celu przynieśli projekt uchwały do członka Zarządu Wspólnoty H. B., która złożyła pod uchwałą swój podpis w rubryce „podpis za uchwałą”. Następnie podpis pod uchwałą w tej samej rubryce złożył drugi członek Zarządu Z. R.. W dalszej kolejności małżonkowie D. udali się z uchwałą do mieszkania powódki M. R.. M. D. odczytała powódce treść uchwały, po czym powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody na budowę tarasu, odmówiła złożenia podpisu pod uchwałą. Następną osobą, do której udali się był trzeci członek Zarządu Wspólnoty Z. M., któremu odczytana została treść uchwały i który również odmówił oddania głosu - złożenia podpisu pod uchwałą. Z. M. odmówił także uczestniczenia z małżonkami D. w zbieraniu głosów od innych członków Wspólnoty. Małżonkowie D. samodzielnie więc udali się do pozostałych członków Wspólnoty w celu umożliwienia im oddania głosów w przedmiocie uchwały. Po zakończeniu zbierania głosów S. D. oddał uchwałę administratorce M. D..

Ostatecznie w rubryce „podpis za uchwałą” swoje podpisy złożyło sześcioro członków Wspólnoty w tym małżonkowie D., troje członków Wspólnoty, w tym małżonkowie M. i. E. W., J. i. Z. M. oraz powódka M. R. odmówili złożenia podpisu w którejkolwiek z rubryk. W § (...) uchwały zapisano, że za przyjęciem uchwały głosowało 67,30 % udziałów/właścicieli, przeciw uchwale nikt nie głosował, a w głosowaniu wzięło udział 67,30 % udziałów/właścicieli. Pod uchwałą, jako Zarząd Wspólnoty swoje podpisy złożyli H. B. i Z. R..

W dniu 10 września 2009 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty, w którym uczestniczyła również powódka. Zebranie zwołane zostało w celu podjęcia uchwał w sprawie osuszenia ściany budynku nr (...), przystąpienia do malowania klatki schodowej oraz omówienia sprawy związanej z planowaną budową tarasu ”z mieszkania należącego do M. i. S. D.”. W trakcie zebrania M. D. odczytała treść uchwały Nr (...). Następnego dnia M. D. przygotowała pisma adresowane do wszystkich właścicieli lokali Wspólnoty zawierające między innymi informację o treści uchwały Nr (...), podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów i przekazała je gońcowi, celem doręczenia poszczególnym członkom Wspólnoty - zwyczajowo poprzez wrzucenie do skrzynek na listy. Ponieważ w tym czasie skrzynki na listy, z uwagi na ich wymianę zostały zdemontowane, goniec osobiście doręczała pismo adresatom. Pismo adresowane do powódki, z uwagi na nieobecność powódki w domu, doręczyła Z. M. z prośbą o przekazanie go powódce. Goniec nie odbierała od adresatów pism potwierdzenia odbioru korespondencji. Powódka nie otrzymała od Z. M. kierowanej do niej korespondencji, natomiast dowiedziała się od niego, że on otrzymał odpis uchwały Nr (...). W czerwcu 2010 r. powódka znalazła w swojej skrzynce listowej plik dokumentów, w tym kopie uchwał Wspólnoty (...), (...) i (...).

Decyzją Starosty (...) z dnia 10 listopada 2009 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone małżonkom D. pozwolenie na budowę, tj. dobudowę tarasu do budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...). Pismem z dnia 1 grudnia 2009 r. małżonkowie D. powiadomili Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w L. o zamiarze rozpoczęcia dobudowy z dniem 10 grudnia 2009 r.

Taras wybudowany został na dachu budynku gospodarczego (pralni). Podłoga tarasu znajduje się na wysokości 3,45 m. Na tarasie znajduje się balustrada wykonana z desek o wysokości 110 cm, poziom poręczy balustrady wynosi 4,6 m. Kąt widoczności wyznaczony dla okna kuchni mieszkania powódki niemal w całości przesłonięty jest znajdującym się przed nim budynkiem gospodarczym i nadbudowanym na nim tarasem. Przed wybudowaniem tarasu wynikający z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. warunek odnoszący się do wysokości obiektu przesłaniającego był spełniony. Po wybudowaniu tarasu warunek ten nie jest spełniony. Taras nadbudowany na budynku gospodarczym zakłóca powódce korzystanie ze swojego lokalu mieszkalnego ponad przeciętną miarę. Powoduje ograniczenie w dostępie światła słonecznego w sposób sprzeczny z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i konieczność używania światła sztucznego, przez co zwiększa zapotrzebowanie na energię elektryczną, obniża także walory użytkowe lokalu powódki. Niezależnie od tego przejście na taras wychodzące z kuchni mieszkania małżonków

D., bezpośrednio nad oknem kuchni mieszkania powódki, zbudowane z metalowej kratki, stanowi dodatkowe źródło emisji dźwięków (stukot butów przechodzących osób).

Pozwana nie kwestionuje zarzutów powódki dotyczących nieprawidłowości w zakresie sposobu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą Nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali) oraz w zasadzie zarzutów powódki w zakresie naruszenia przez uchwałę przepisów art. 144 i 206 k.c., naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i istotnych interesów powódki. Zarzuca jedynie, że powódka wyraziła zgodę na budowę tarasu, bowiem już 16 października 2008 r. oświadczyła, że wyraża na to zgodę, a w drodze wniesionego pozwu nie jest możliwe uchylenie się od skutków tego oświadczenia. Według pozwanej samo oświadczenie powódki stanowi podstawę wykonywanych robót, natomiast uchwała podjęta większością 67,30 % jest ważna. Nadto powódka w dniu 10 września 2009r. powiadomiona została o treści uchwały (...), zatem wniesione przez nią powództwo powinno zostać oddalone jako spóźnione.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy podniósł na wstępie, że zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000/80/903) uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Ustęp 3 powyższego przepisu przewiduje, że o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W rozpoznawanej sprawie oczywistym jest, że zarzut naruszenia przez pozwaną art. 23 ust 1 ustawy o własności lokali w ocenie Sądu jest w pełni uzasadniony. Odbywające się w dniu 7 września 2009 r. zbieranie głosów pod uchwałą Nr (...) dokonane zostało przez S. i. M. D., nie będących wówczas członkami Zarządu pozwanej, a więc przez osoby nieuprawnione. Okoliczność ta potwierdzona została w zeznaniach świadków S. D., Z. M. i E. W. oraz zeznaniami powódki. W świetle zgodnej treści tych zeznań nie zasługują na wiarę, jako odosobnione, zeznania świadka H. B., która twierdziła, że będąc wówczas członkiem Zarządu pozwanej wspólnie z S. D. uczestniczyła w zbieraniu głosów.

Nie uwzględnił Sąd zarzutu pozwanej, że powództwo wniesione przez powódkę jest spóźnione. Fakt ustnego powiadomienia powódki o treści uchwały na zebraniu w dniu 10 września 2009 r. nie oznacza, że w tym dniu rozpoczął swój bieg termin do zaskarżenia uchwały przez powódkę. Zarówno powódka, jak i obecni podczas zebrania członkowie Wspólnoty Z. M. i E. W. przesłuchiwani jako świadkowie zeznali, że po ogłoszeniu przez prowadzącą zebranie M. D. końca zebrania oddalili się z miejsca spotkania i nie słyszeli informacji o uchwale. Ich tłumaczenie należy uznać za prawdopodobne. Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z nagrania przebiegu zebrania na płycie CD jako nieprzydatny do wyjaśnienia tej kwestii, z uwagi na brak możliwości przypisania nagranych głosów konkretnym osobom. Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 23 ust. 3 o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Dopiero od daty takiego doręczenia liczyć należy termin do zaskarżenia uchwały. Pozwana nie wykazała, że doręczyła powódce odpis uchwały wcześniej, niż w czerwcu 2010 r.

Powiadomienie powódki na piśmie o treści uchwały nastąpiło po upływie blisko roku od dnia jej podjęcia, co oznacza, że dopiero wtedy otworzył się dla powódki termin do zaskarżenia uchwały i terminowi temu powódka nie uchybiła.

Podjęcie przez Wspólnotę uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, nie stanowi samo przez się podstawy do uchylenia podjętej w ten sposób uchwały, chyba że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach sprawy fakt, że zbieranie głosów pod uchwałą Nr (...) dokonane zostało przez osoby nie będące członkami Zarządu pozwanej miało wpływ na treść podjętej uchwały.

Przede wszystkim zwrócił Sąd uwagę na okoliczności związane ze sformułowaniem treści uchwały. Jak wynika z niekwestionowanych zeznań świadka M. D., potwierdzonych zeznaniami S. D., treść uchwały ułożona została przez M. D. w sierpniu 2009 r. na skutek uzyskanej od S. D. informacji, że planuje budowę tarasu. S. D. swoją informację poparł pismem z dnia 16 października 2008 r. zawierającym podpisy członków Wspólnoty pod jego prośbą o wyrażenie zgody

na wybudowanie tarasu w jego mieszkaniu od strony zachodniej (kuchni), zgodnie z wymogami budowlanymi na własny koszt. Tak więc sformułowanie treści uchwały nastąpiło po upływie blisko roku od dnia, gdy problem budowy tarasu został przedstawiony członkom Wspólnoty, bez jakiegokolwiek wcześniejszego powiadomienia mieszkańców o potrzebie podjęcia w tym przedmiocie uchwały. Uchwała powstała więc niejako na prywatne zamówienie małżonków D., którzy później sami, zbierając głosy, indywidualnie rozmawiali z członkami Wspólnoty (z każdym oddzielnie) starając się o poparcie uchwały. Nie sposób nie zauważyć także, że w treści uchwały znalazło się odniesienie do projektu budowlanego, stanowiącego załącznik do uchwały, który precyzyjnie określał miejsce budowy i rozmiary przyszłego tarasu, o czym członkowie Wspólnoty nie zostali poinformowani w październiku 2008 r. i o czym nie dowiedzieli się także w toku zbierania głosów we wrześniu 2009r., bowiem projekt budowlany nie został im w ogóle przedstawiony. Nadto odmowa uczestniczenia w głosowaniu przez Z. M., ówczesnego członka Zarządu pozwanej, w świetle treści art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali musi oznaczać, że zarząd nie poddałby uchwały tej treści pod głosowanie.

Nadto właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali.

Z treści opinii biegłego sądowego A. K. wynika, że taras nadbudowany na budynku gospodarczym zakłóca powódce korzystanie ze swojego lokalu mieszkalnego ponad przeciętną miarę, powoduje ograniczenie w dostępie światła słonecznego w sposób sprzeczny z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75 poz. 690), powoduje konieczność używania światła sztucznego, przez co zwiększa zapotrzebowanie na energię elektryczną, obniża także walory użytkowe lokalu powódki. Opinia ta, jako sporządzona została fachowo i rzetelnie została przez Sąd uwzględniona w całości. Przyjmując uchwałę (...)członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. wyrazili zgodę na ingerowanie przez członków Wspólnoty, małżonków D., w prawo powódki do korzystania ze swojego lokalu mieszkalnego w sposób zgodny z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Zgodził się Sąd Okręgowy z zarzutami powódki, że uchwała z 7 września 2009 r. (...) sprzeczna jest z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 i 144 k.c. i na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali uchylił uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody M. i. S. D. na budowę tarasu, podjętą w dniu 7 września 2009 r.

Wyrok zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w L. i zarzucając naruszenie art. 233 § 1 kpc, art. 227 kpc, art. 329 § 2 kpc, art. 23 ust. 3 i art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali domaga się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, w obu przypadkach zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia Sądu Okręgowego jako prawidłowe i wyczerpujące Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje jako własne.

Zakresem swoich ustaleń i rozważań Sąd Okręgowy objął zagadnienie związane z uzyskaniem zgody powódki na budowę tarasu, tryb podjęcia uchwały oraz naruszenia uchwałą interesu powódki i kwestie dochowania przez powódkę terminu do wniesienia powództwa o jej uchylenie.

W tym zakresie podniesione zostały także zarzuty przez skarżącą.

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że podjęta uchwała godzi w interes powódki i stwarza uciążliwości oraz rodzi koszty.

Utrzymywanie się takiego stanu rzeczy obciąża negatywnie wyłącznie powódkę. Przez wybudowanie tarasu pozbawiona została dostępu do światła dziennego w swojej kuchni, w szerszym zakresie musi ją doświetlać światłem sztucznym, a więc i ponosić wyższe koszty z tym związane oraz znosić hałas wywołany przez metalowe dojście do tarasu.

Ustalenia, które prowadzili małżonkowie D. przed podjęciem uchwały miały miejsce rok wcześniej, kiedy to w formie listu skierowanego do mieszkańców i w części w bezpośredniej rozmowie zwrócili się do członków Wspólnoty.

Zebrane podpisy będące potwierdzeniem zgody miały znaczenie wyłącznie jako uzyskanie przez małżonków orientacji co do szans powodzenia ich starań. Brak jest podstawy do przyjmowania, że list stał się wraz z podpisami wiążącą deklaracją, w szczególności deklaracją powódki, z której nie mogła się wycofać. Bezspornie ustalono, że w dacie zbierania podpisów pod uchwałą i jeszcze według małżonków D. przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego, powódka i dalszych dwóch członków Wspólnoty nie wyrażali zgody na tę inwestycję. Podjęcie więc uchwały w drodze indywidualnego zbierania podpisów, a nie na zebraniu, nie pozwoliło powódce na przedstawienie argumentów pozwalających na wszechstronne rozumienie jej interesu. Wobec zaś faktu, że pozostałych członków Wspólnoty bezpośrednio zagadnienie tarasu, w sensie odczuwania jego ograniczenia do korzystania z ich mieszkań, nie dotyczyło doszło do przegłosowania uchwały, która naruszyła interes powódki. Zarzuty apelacji w stosunku do opinii biegłego, w której potwierdzone zostały szczególnie dokuczliwe dla powódki uciążliwości związane z wybudowanym tarasem, nie mogą zostać uwzględnione. W stosunku do opinii strona pozwana nie złożyła zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c. Wobec powyższego utraciła prawo do powoływania się na uchybienia jej dotyczące w dalszym toku postępowania.

Podnoszony przez skarżącą zarzut braku dopuszczenia dowodu z nagrania na płytę CD przebiegu zebrania z 10 września 2009r. nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy przesądzającego znaczenia. O przebiegu zebrania zeznawali słuchani w sprawie świadkowie.

Podjętą uchwałą doszło do ingerencji w sferę uprawnienia powódki do korzystania z jej lokalu na warunkach dotychczasowych, ściśle związanymi z lokalizacją mieszkania powódki i jej prawem własności.

Powódka wykazała, że doszło do takiego naruszenia jej interesu, który uzasadnia zaskarżenie uchwały.

Z tego punktu wyjścia istotnym zagadnieniem jest dotrzymanie przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały.

Przepis art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali wymaga by o treści uchwały podjętej poprzez indywidualne zbieranie głosów powiadomić na piśmie każdego właściciela.

Bezspornie po podjęciu uchwał były one doręczane członkom Wspólnoty, tym niemniej odbyło się to bez potwierdzenia odbioru i bezspornie bezpośrednio powódce uchwał tych nie doręczono. Nie pozostawiono też w skrzynce pocztowej, gdyż były wówczas zdemontowane.

Z. M. zaprzeczył by jemu doręczono uchwałę dla powódki.

W okolicznościach sprawy zeznanie powódki, że dopiero w czerwcu 2010 roku w jej skrzynce na listy znalazła się m.in. zaskarżona uchwała nr (...) jest wiarygodne, jak i to, że wcześniej uchwały tej nie otrzymała. Pozwana w sposób skuteczny nie wykazała, że początek biegu terminu 6-tygodniowego do zaskarżenia nastąpił we wrześniu 2009r. Nie posiada potwierdzenia doręczenia, zaś zeznania świadków także przeczą by korespondencja do powódki dotarła we wrześniu 2009r.

W tej sytuacji w pełni wiarygodnymi są zeznania powódki, że doręczenie miało miejsce w czerwcu 2010r. Powódka nie wyrażała zgody na wybudowanie tarasu poczynając od zbierania głosów pod uchwałą, zatem nie sposób jest uznać, że w formie pisemnej została zawiadomiona o jej treści i pozostawała bezczynna.

Fakt, że pod uchwałą zbierali podpisy małżonkowie D. wynika z zeznań bezpośrednio zainteresowanego S. D., który wskazał, że członkowie zarządu H. B. i L. R. podpisały się jako pierwsze, a następnie on wraz z żoną zebrali głosy pozostałych lokatorów.

Ten sposób zebrania głosów miał niewątpliwie wpływ na wynik głosowania. Zaburzona została w ten sposób bowiem swoboda podejmowania decyzji przez głosujących.

W świetle powyższego uznać należy zarzuty apelacji jako bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.