

Sygn. akt I ACa 348/07

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2007 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Skwara-Kałwa SO del. Marzena Buszka
Protokolant :	Marta Palczewska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2007 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ś. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 1 marca 2007 r., sygn. akt I C 180/06

oddala apelację i zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2700 ( dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 348/07

## UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) z dnia 15 marca 2006 r. z tym uzasadnieniem, że na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 15 marca 2006 roku podjęto uchwały z naruszeniem art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że uchwały zostały podjęte zgodnie z prawem i nie doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. następowało, poczynając od 1977 r., sukcesywne wyodrębnianie lokali. W dniu 25 października 2003 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 września 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W styczniu 2004 r. Sąd Rejonowy w Chorzowie dokonał przeniesienia dotychczasowej, tradycyjnej treści księgi wieczystej KW Nr (...) do struktury księgi KW Nr (...). W księdze tej udziały właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych budynku, sprowadzono na podstawie § 1 pkt 19) rozporządzenia do wynoszącego (...) wspólnego mianownika. Udział Gminy Ś. w częściach wspólnych tej nieruchomości wynosi (...), czyli 46,79%, a suma wszystkich udziałów w nieruchomości równa jest 1.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Ś. 22 października 2004 r. zwrócił się do Zarządu pozwanej o zwołanie do 15 listopada 2004 r. zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały dotyczącej przeprowadzenia uproszczonej inwentaryzacji nieruchomości oraz określenia w jej wyniku udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zobowiązania Zarządu do wszczęcia czynności mających doprowadzić do zmiany udziałów właścicieli lokali nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy wykonana uproszczona inwentaryzacja będzie wskazywać na konieczność takiej zmiany oraz ustalenia osoby ponoszącej koszty wykonania uproszczonej inwentaryzacji i zmiany udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Dnia 15 marca 2006 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w Ś.. W zebraniu tym uczestniczyli następujący właściciele 9 lokali i Gmina Ś.. W trakcie zebrania właściciele dysponujący powyżej  $\frac{1}{5}$  udziałów w nieruchomości zgłosili żądanie, by nad wszystkimi uchwałami tego zebrania głosować według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Przedstawiciel Gminy zaproponował głosowanie udziałami, jednak przewodniczący zebrania stwierdził, iż w świetle spełnienia przesłanek z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali głosowanie przebiegnie według zasady jeden właściciel – jeden głos.

Przy zastosowaniu tego systemu głosowania podjęto następujące uchwały: nr (...) o przyjęciu sprawozdania zarządu za 2005 rok i udzielenie mu absolutorium za ten okres, nr (...) o ustaleniu zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, ustaleniu wysokości stawki wynagrodzenia za sprawowanie zarządu, ustaleniu zaliczki na wyodrębniony Fundusz Remontowy, nr(...) o przyjęciu planu remontów na rok 2006 i nr (...)o przekazaniu instalacji wodnokanalizacyjnej (przyłączy do nieruchomości lokalowych) przedsiębiorstwu wodnokanalizacyjnemu.

Zgodnie z księgą wieczystą suma udziałów w nieruchomości jest równa jeden. Udział procentowy w częściach wspólnych nieruchomości kształtował się następująco:

1. Gmina Ś. - 46,79%, czyli (...),
2. I. A. S.- 3,00%, czyli (...),
3. G. Ł. - 6,67%, czyli (...),
4. Z. A. Ł. - 7,14%, czyli (...),
5. B. R. - 5,00%, czyli (...),
6. U. P. B.- 5,00%, czyli (...),
7. M. S. - 2,10%, czyli (...),
8. I. J. B.- 2,30%, czyli (...),
9. G. K.-K. - 4,00%, czyli (...),
10. M. M.- 3,80%, czyli (...),

11. M. M. S. - 4,10%, czyli (...),

12. K. K. - 5,90%, czyli (...),

13. E. N. - 4,20%, czyli (...).

Pozwana wskazała, że przy określaniu wielkości udziałów naruszony został ustawowo określony sposób ustalania wysokości udziałów, co powoduje, iż suma ich nie może się równać jeden. Ponadto podnosiła, iż dysponuje operatem szacunkowym jednej z nieruchomości lokalowych, zatwierdzonym przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego, z którego wyliczyć można, że powódka dysponuje 51 % udziałów, co uzasadnia przyjęcie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos.

W toku postępowania pozwana zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem sporządzenia inwentaryzacji nieruchomości. W dacie zebrania jednak jedynym dostępnym dokumentem wskazującym na wielkość udziałów był odpis księgi wieczystej. Nie podjęto wówczas uchwał o udzieleniu zgody na korektę wysokości udziałów, nie usunięto ewentualnej niezgodności między stanem prawnym nieruchomości wymienionym w księdze wieczystej, a stanem rzeczywistym, nie ustalono również nieważności postanowień umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali. Pozwana nie jest w stanie wyliczyć właściwych udziałów ani wskazać, dlaczego treść księgi wieczystej nie jest miarodajna, tymczasem to na zebraniu właśnie należy stwierdzić, czy istnieją przesłanki do przyjęcia określonego sposobu głosowania.

Na zebraniu Wspólnoty nie zachodziły przesłanki z art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali, zaskarżone uchwały podlegały zatem uchyleniu.

Nie wskazał Sąd podstawy prawnej rozstrzygnięcia o kosztach, oczywiście jest jednak, że stanowiła ją norma art. 98 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku, w części, w jakiej uchylił on uchwały: nr(...) w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium, nr (...)w sprawie ustalenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, wynagrodzenia za zarządzanie oraz fundusz remontowy i nr (...) w sprawie przeprowadzenia audytu przez biegłego rewidenta, pozwana zarzuciła obrazę prawa materialnego, zwłaszcza zaś norm art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali i art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych, obrazę prawa procesowego przez naruszenie art. 328§2 k.p.c. oraz przez niewyjaśnienie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, a także sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Za najdalej idący uznać przyjdzie zarzut niewyjaśnienia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, jego zasadność bowiem rzutować by musiała na sposób procedowania przed sądem odwoławczym i być może na końcowe orzeczenie. Zarzut ten jednak uznać przyjdzie za chybiony. Słusznie Sąd Okręgowy nie uznał za celowe, by w postępowaniu o uchylenie uchwał badać, czy udziały właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej wyliczone zostały właściwie w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Dla oceny, czy suma udziałów równa jest jedności, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej, te zaś – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – wskazują, że istotnie suma tych udziałów wynosi jeden. Na marginesie jedynie stwierdzić wypadnie, że ewentualne dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu na okoliczność stosunku powierzchni każdego wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami doń przynależnymi do ogólnej

powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali) nie doprowadziłoby do zmiany w tym zakresie sytuacji; przy prawidłowo z punktu widzenia zasad arytmetyki przeprowadzonym rachunku suma części jakiegokolwiek całości musi wszak równać się jeden.

Przede wszystkim jednak badanie prawidłowości wyliczenia udziałów w celu stwierdzenia, czy nie zaistniały wymienione w art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali przesłanki, czyli czy suma udziałów różna jest od jedności lub czy większość udziałów nie należy w rzeczywistości do jednego tylko właściciela, nie jest w niniejszym postępowaniu dopuszczalne. Nie jest wszak rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o uchylenie uchwały badanie, czy prawidłowo w umowach o ustanowienie własności poszczególnych lokali określono ich powierzchnię i czy umowy te prawidłowo określiły udziały nabywców lokali w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym, nie jest to bowiem postępowanie, w którym prostować można uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych. Teza ta nie pozostaje w sprzeczności z przywoływanym przez pozwaną poglądem Sądu Najwyższego, że niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dowodzona może także w innym postępowaniu, nie tylko w postępowaniu przewidzianym w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ewentualne stwierdzenie, że wyliczony stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział powódki przenosi 50%, nie zmieni wszak faktu, że w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał powódka wykonywać mogła swoje prawa współwłaścicielskie tylko zgodnie z treścią księgi wieczystej, a więc w zakresie odpowiadającym (...) (46,79...%). W tym miejscu zwrócić należy uwagę na ratio zawartego w art. 23 ust. 2 a unormowania: jest nią ochrona „drobnych” współwłaścicieli przed zdominowaniem ich przez współwłaściciela większościowego, który z pominięciem innych mógłby przeforsować każdą uchwałę. W sprawie niniejszej ryzyko takie nie zachodziło, właściciele pojedynczych lokali bowiem, jeśli wszyscy stawiliby się 15 marca 2006 r. na zebraniu Wspólnoty, mieli możliwość przegłosowania Gminy Ś.; mogli wręcz stosownie do art. 23 ust. 2 in fine ustawy o własności lokali przeforsować uchwałę o głosowaniu w konkretnej sprawie według zasady jeden właściciel – jeden głos. Słusznie zatem Sąd Okręgowy uznał za decydujący dla rozstrzygnięcia istniejący w dniu zebrania, wynikający z wpisów w księdze wieczystej stan w zakresie udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności części wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu i w konsekwencji zasadnie nie uwzględnił wniosku dowodowego zmierzającego do wykazania, że powierzchnie poszczególnych lokali oraz suma ich powierzchni zostały wadliwie ustalone i że w rzeczywistości są one inne. Na marginesie niejako wskazać można, że – wbrew zawartej w końcowych fragmentach apelacji tezie skarżącej Wspólnoty – nie ma ona możliwości w inny sposób niż w tym (lub innym podobnym) postępowaniu dowodzić, że stan ujawniony w księdze wieczystej niezgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym. Zawsze możliwe jest wszak zwrócenie się w oparciu o normę art. 24 ustawy o własności lokali przez zarząd do sądu o stosowne rozstrzygnięcie w przedmiocie sporządzenia inwentaryzacji lokali i całego budynku i ewentualnego wystąpienia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie uchybił zatem Sąd Okręgowy przez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej obowiązkowi należytego wyjaśnienia sprawy, nie dopuścił się też zarzucanej mu sprzeczności ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z pewnością nie jest wadliwym ustalenie, że suma udziałów wszystkich współwłaścicieli równa jest jedności, a przyczyny, dla których tak właśnie jest, podane zostały powyżej. Z kolei pominięcie niektórych dowodów i niezajęcie wobec nich w uzasadnieniu wyroku stanowiska nie jest przejawem wadliwości ustaleń, stanowi jedynie niedostatek motywów, który istotnie czynić może zasadnym zarzut obrazy art. 328§2 k.p.c. Zasadność tego zarzutu nie czyni jednak sama przez się zasadną apelacji, uchybienie to bowiem usunięte być może w postępowaniu drugoinstancyjnym. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Prezentowane przez pozwaną, a pominięte przez Sąd Okręgowy dowody waloru tego tymczasem były pozbawione. Wykazać miały one, że przy zbywaniu poszczególnych lokali przyjmowano dość dowolnie zarówno ich powierzchnię, jak i powierzchnię wszystkich lokali w budynku. Okoliczność ta jest w istocie niesporna, nie może jednak prowadzić do pożądanego przez pozwaną wniosku, że jeden ze współwłaścicieli (gmina Ś.) dysponuje większościami udziałem lub że suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał różna była od jedności.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy poczynił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia: że na zebraniu Wspólnoty w dniu 15 marca 2006 r. podjęto uchwały większością właścicieli poszczególnych lokali, nie zaś większością udziałów i że w dacie podejmowania tych uchwał żaden ze współwłaścicieli nie dysponował ponad połową udziałów, a suma udziałów równa była jedności. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne.

Przy tak poczynionych ustaleniach prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne. W szczególności trafnie Sąd ten uznał, że nie istniały opisane w art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali przesłanki do przyjęcia przy głosowaniu nad podejmowanymi uchwałami zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Nie dopuścił się też ten Sąd obrazy art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i to nie tylko dlatego, że zastosował wynikające z tej normy domniemanie. Pozwanej przy stawianiu zarzutu naruszenia tego przepisu chodziło wszak o wadliwe jej zdaniem niedopuszczenie do prowadzenia dowodów zmierzających do obalenia wynikającego zeń domniemania, ten zarzut zaś tożsamy jest z omówionymi wyżej i uznanymi za bezzasadne zarzutami niewyjaśnieni sprawy i sprzeczności ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wobec podjęcia skarżonych uchwał z naruszeniem art. 23 ust. 2 i 2 a ustawy o własności lokali zaistniały przewidziane w art. 25 ust. 1 tejże ustawy przesłanki do ich zaskarżenia i – w konsekwencji – do ich uchylecia. Na konstatację tę nie ma żadnego wpływu teza pozwanej, że powódka blokuje podejmowanie przez Wspólnotę uchwał, możliwe jest bowiem zawsze ich podjęcie w sposób zgodny z prawem, a w ostateczności – wykorzystanie środków przewidzianych w art. 24 ustawy o własności lokali. Z tej przyczyny wniosek pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie na tę okoliczność w postępowaniu apelacyjnym dowodu z akt zawisłej pomiędzy stronami innej sprawy nie zasługiwał na uwzględnienie.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.