

**Sygn. akt V ACa 138/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2022 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Ewa Klimowicz –Przygódzka

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie z dnia 17 listopada 2020r., sygn. akt II C 755/17:

I zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 470 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

E. Klimowicz- Przygódzka

Sygn. akt V ACa 138/21 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie uwzględnił powództwo (...) W. i uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. o nr (...) z dnia 10 V 2017r.. Ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 224,01 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to wynikało z następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Miasto (...) W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. . Posiada udział w wysokości 38,57 % w nieruchomości wspólnej .

W dniu 17 V 2017 r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich zbycia, udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz udzielenia zarządowi upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia, adaptację oraz sprzedaż części nieruchomości wspólnej, stanowiącej strych o powierzchni 240 m<sup>2</sup> w budynku przy ul. (...) w W.. Wskazana część nieruchomości miała zostać zaadaptowana na koszt inwestora na dwa samodzielne lokale mieszkalne, a następnie sprzedana na jego rzecz za cenę 800.000 zł.. Właściciele lokali postanowili umocować zarząd do podpisywania w imieniu Wspólnoty umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, umowy przedwstępnej, aneksów, zmian, rozwiązania umowy z inwestorami. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości

wspólnej związanych z wyodrębnionymi lokalami i upoważniła zarząd Wspólnoty do złożenia oświadczenia woli o zmianie wysokości udziałów wszystkich lokali oraz do zawarcia z inwestorem umowy ustalającej warunki przekazania powierzchni całego strychu i realizacji inwestycji na czas adaptacji.

Wartość rynkowa powierzchni użytkowej strychu w obecnym stanie przed adaptacją, z udziałem w gruncie wynosi 857.721 zł tj. 4928 zł/m<sup>2</sup>. Wartość rynkowa powierzchni użytkowej strychu bez udziału w gruncie 729.063 zł - 4189 zł/m<sup>2</sup>. Planowana powierzchnia użytkowa przyszłych lokali mieszkalnych to 158,25 m<sup>2</sup> + 15,8 m<sup>2</sup> komunikacji, łącznie zatem 174.05 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z projektu aktu notarialnego zawierającego umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, a także umowę inwestycyjną, datowaną na dzień 29 VI 2017 r., inwestorami mieli zostać J. Ł., W. Ł., M. J., R. J.. Zaskarżona uchwała była niezbędna do zawarcia przedmiotowej umowy, gdyż wyrażała zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej na zmianę przeznaczenia, adaptację oraz sprzedaż części nieruchomości wspólnej stanowiącej strych o powierzchni ok 240 m<sup>2</sup>. Po zakończeniu przez inwestorów adaptacji strychu i budowy lokali mieszkalnych, miały zostać wyodrębnione dwa lokale mieszkalne, z własnością których związany byłby udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, a następnie Wspólnota miała sprzedać nabywcom w/w lokale za cenę łączną 800.000 zł.. Według tego projektu umowy (...) W. miało oddać nabywcom w użytkowanie wieczyste udział w gruncie stanowiącym działkę oznaczoną nr (...) o pow. 285 m<sup>2</sup>.

Po zaskarżeniu uchwały przez powoda inwestorzy wycofali się z podpisania powyższego projektu umowy przedwstępnej.

W 2018 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęto nową uchwałę, która nie została zaskarżona przez (...) W.. Uchwała ta zezwalała na sprzedaż lokali powstałych z części wspólnej nieruchomości w postaci strychu. Na jej podstawie zawarto umowę przedwstępną z innymi osobami. Nowa cena związana ze sprzedażą zaadaptowanego strychu ma wynieść 850.000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd I instancji uznał zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie o uchylenie uchwały za zasadne. W jego ocenie znajdowało ono bowiem swoją podstawę prawną w art. 25 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z powyższym przepisem powód jako członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej mógł zaskarżyć do sądu podjętą przez Wspólnotę uchwałę, domagając się jej uchylenia. Powód uzasadniał swoje żądanie brakiem w tejże uchwale zgody właścicieli lokali na zmianę wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w następstwie sprzedaży nieruchomości wspólnej, a także zbyt niską ceną sprzedaży powierzchni strychu do zaadoptowania.

Drugi z w/w zarzutów Sąd Okręgowy uznał za zasadny. Opierając się na opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości wydanej w niniejszej sprawie ustalił, że wartość rynkowa strychu w stanie obecnym, przed adaptacją, z udziałem w gruncie wynosi 857.721,10 zł., tj. 4.928 zł za m<sup>2</sup>. Zgodnie natomiast z zaskarżoną uchwałą część nieruchomości wspólnej o powierzchni 240 m<sup>2</sup> stanowiąca strych, miała zostać zaadoptowana na koszt inwestora, a następnie jemu sprzedana za 800.000 zł co dawało kwotę 3.333,22 zł za m<sup>2</sup>, a więc niższą od ceny rynkowej o ponad 1.000 zł za m<sup>2</sup>.

Ponadto nowi nabywcy wskazanej części wspólnej nieruchomości, z którymi pozwana zawarła umowę przedwstępną na podstawie uchwały z 2018 r., nabyli tę część za kwotę 850.000 zł, a zatem także wyższą niż wskazana w zaskarżonej uchwale.

Mając powyższe na uwadze sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała nr (...) naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólna, albowiem cena sprzedaży strychu została określona zbyt nisko oraz bez wykorzystania aktualnego operatu szacunkowego.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał na art. 98 §1 k.p.c. Wyjaśnił, że na zasądzone na rzecz powoda od pozwanej koszty składały się : opłata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 zł oraz wydatki poniesione na wynagrodzenie biegłego - 2.664,01 zł .

Wyrok powyższy zaskarżyła strona pozwana. W swojej apelacji podniosła zarzuty dotyczące :

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie projektów umowy przedwstępnej z inwestorem , z których wynika, że inwestor w ramach inwestycji zobowiązuje się jeszcze do wymiany całej połaci dachowej , której koszt w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego z całą pewnością należy ustalić na kwotę ponad 60 000 zł ,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę opinii biegłego , dotyczącą wartości strychu , bez uwzględnienia ustaleń Wspólnoty Mieszkaniowej z inwestorem , z których wynikały dodatkowe nakłady inwestycyjne w postaci wymiany całej połaci dachowej budynku, czego opinia nie uwzględnia przyjmując do swojej próby gotowe powierzchnie strychowe,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i uznanie, że w porównaniu do opinii biegłego cena, za jaką pozwana chciała sprzedać strych jest ponad 1000 zł za metr kwadratowy niższa, pomimo, iż z opinii biegłego wynikało, że wycenił on powierzchnię 174 m<sup>2</sup> , a Wspólnota (...) m<sup>2</sup> , poza tym biegły przyjął zupełnie inne standardy wyceny niż Wspólnota ,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego poprzez uznanie, że uchwała (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną , gdyż po kilkunastu miesiącach pozwana podjęła uchwałę o sprzedaży strychu za 850 000 zł , co godzi w zasady doświadczenia życiowego , z których wynika ówczesna zmiana cen na rynku nieruchomości na S.,

- naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku wskazania faktów, które sąd I instancji uznał za udowodnione i dowodów, na których się oparł ,

- naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i przytoczenia przepisów prawa , co eliminuje możliwość instancyjnej kontroli rozstrzygnięcia i powoduje stan niewiedzy członków Wspólnoty na temat poglądów sądu w zakresie naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną,

- naruszenia art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne uznanie, iż w sprawie zaistniały przesłanki do uchylecia zaskarżonej uchwały,

- naruszenia art. 6 k.c. poprzez błędne uznanie za udowodnione naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną , bądź naruszenia interesów właścicieli.

Z powyższych względów apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacji strony pozwanej nie można było odmówić słuszności, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były zasadne jak i zostały prawidłowo sformułowane.

Uznanie, iż uchwała nr (...) r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na fakt, iż kilkanaście miesięcy później wskazany w niej przedmiot sprzedaży został zbyty za cenę 850 000 zł nie wiąże się w żadnej mierze z oceną dowodów, a tym samym naruszeniem zasady ich swobodnej oceny wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. , tylko może świadczyć o dokonaniu przez sąd I instancji błędnej subsumpcji stanu faktycznego pod normę art. 25 ust 1 ustawy o w.l., czyli o błędnym zastosowaniu tego przepisu prawa materialnego.

Myliła się także apelująca wskazując na naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. ponieważ motywy rozstrzygnięcia przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku były na tyle jasne, że wyrok ten jak najbardziej poddawał się kontroli instancyjnej. Z jego uzasadnienia wynikała w sposób jednoznaczny przyczyna uwzględnienia powództwa – chęć sprzedaży przez pozwaną części nieruchomości wspólnej za zaniżoną cenę, dodatkowo wyliczoną w oparciu o operat szacunkowy, który stracił swoją aktualność. Uzasadniało to zdaniem sądu I instancji przyjęcie, że ziściły się przesłanki uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o w.l. , w postaci sprzeczności jej treści z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz z interesami członków Wspólnoty, do których niewątpliwie nie należy zbycie części przysługujących im praw po zaniżonej zdaniem tego sądu cenie.

Jeżeli chodzi z kolei o zarzut naruszenia § 1 pkt 2 art. 327<sup>1</sup> k.p.c. to w istocie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy nie wyjaśnił dlaczego dał wiarę opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości, pomimo zarzutów stawianych tej opinii przez pozwaną i dlaczego dał wiarę zeznaniom świadka, będącemu zarządcą nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W..

Uchybienie to nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ponieważ zeznania zarządcy nieruchomości oraz wynikające z nich okoliczności faktyczne nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Co się zaś tyczy opinii biegłego to jedynym zarzutem jaki strona pozwana stawiała temu dowodowi było nie uwzględnienie przy wycenie przedmiotu sprzedaży , że Wspólnota Mieszkaniowa z zawartej umowy miała uzyskać dodatkowe wymierne korzyści wynikające ze zobowiązania się inwestora do poczynienia dodatkowych nakładów na nieruchomość wspólną w postaci wymiany całej połaci dachowej budynku. Zarzut ten był jednak bezzasadny.

Po pierwsze z operatu szacunkowego z dnia 9 IV 2015 r. opracowanego na zlecenie pozwanej także nie wynikało aby powyższe dodatkowe korzyści zostały przez rzeczoznawcę majątkowego uwzględnione ( k 25).

Po drugie wymianę połaci dachowej trudno było nazwać dodatkowymi nakładami inwestora poczynionymi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, ponieważ taka wymiana miała wiązać się z adaptacją strychu na cele mieszkaniowe, a nie z dodatkowymi pracami budowlanymi , wykraczającymi ponad ten cel. Tak przynajmniej wynikało z przedstawionych projektów umów przedwstępnych. Nie miało to być dodatkowe zobowiązanie kupca na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, tylko wkalkulowane przy wyliczeniu ceny sprzedaży koszty adaptacji strychu, które biegły J. S. w swojej opinii uwzględnił.

W konsekwencji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nie sposób było podzielić.

Niezależnie jednak od zarzutów stawianych przez apelującą uzasadnieniu wyroku sądu I instancji podnieść należało, iż Sąd Okręgowy nie ustosunkował się w nim do całej argumentacji powoda zawartej w uzasadnieniu pozwu, a dotyczącej spełnienia w niniejszej sprawie przesłanek z art. 25 ust 1 ustawy o w.l., uzasadniających uchylenie zaskarżonej uchwały.

Zważyć bowiem należało, iż (...) W. domagało się uchylenia spornej uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie tylko dlatego, że zaniżona została podana w niej cena sprzedaży strychu, że cena ta została oparta na nieaktualnym operacie szacunkowym, ale także wskazywało na brak w uchwale zgody członków wspólnoty na zmianę w związku ze sprzedażą części wspólnej nieruchomości udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu , nierozzerwalnie związanych z prawem odrębnej własności lokali oraz wywodziło, iż korzystniejszym byłoby rozwiązanie polegające na zbyciu przedmiotowej części nieruchomości wspólnej po uprzednim dokonaniu jej adaptacji na lokale mieszkalne , gdyż takie rozwiązanie przyniosłoby Wspólnocie wyższe środki , nawet przy założeniu poniesienia kosztów adaptacji strychu ( k 5).

Sąd Okręgowy odniósł się jedynie do pierwszego z przywołanych argumentów powoda. Drugi całkowicie głośłownie , bez jakichkolwiek ustaleń faktycznych na temat aktualności operatu szacunkowego uznał za zasadny. Trzeci argument wymienił, ale się do niego nie ustosunkował. O czwartym w ogóle nie wspominał.

Odnosząc się natomiast do tychże podstaw faktycznych wniesionego w niniejszej sprawie powództwa jak i zarazem zarzutów wniesionej apelacji podnieść należało co następuje:

Przyjęcie przez sąd I instancji, iż wskazana w uchwale cena sprzedaży lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji na ten cel części nieruchomości wspólnej została zaniżona o kwotę ponad 1000 zł za metr kwadratowy, co naruszało zdaniem tego sądu uzasadniony interes członków Wspólnoty i miałyby świadczyć o nieprawidłowym zarządzie nieruchomością wspólną, było błędne. W tym zakresie zgodzić się należało z zarzutem apelującej, iż sąd I instancji nie dostrzegł, że podana w opinii biegłego cena metra kwadratowego została wyliczona w oparciu o powierzchnię użytkową przyszytych wyodrębnionych lokali mieszkalnych, wynoszącą według wyliczeń biegłego 174,05 m<sup>2</sup>. a co zatem idzie nie można było jej porównywać do podanej w uzasadnieniu pozwu ceny jednostkowej metra kwadratowego powierzchni strychu wynoszącej 240 m<sup>2</sup>. Powyższe uchybienie Sądu Okręgowego nie uzasadniało jednak postawienia zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. tylko powinno było skutkować zarzutem poczynienia ustaleń faktycznych sprzecznych z materiałem dowodowym sprawy.

Gdyby sąd I instancji w celu obliczenia i porównania ceny jednostkowej metra kwadratowego przedmiotu sprzedaży wynikającej z zaskarżonej uchwały i opinii biegłego sądowego przyjął taką samą jego powierzchnię, to okazałoby się, że cena wskazana w uchwale jest jedynie o 331,62 zł tj. o 9,3 %, a nie ponad 1000 zł niższa od podanej w opinii biegłego ( 800 000 zł : 174,05 m<sup>2</sup> = 4 596,38 zł ). Po drugie uszło uwadze tego sądu, iż nie sposób jest porównywać cen nieruchomości z różnych dat. Uchwała o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych powstałych z części wspólnej nieruchomości została podjęta w dniu 10 V 2017 r. . Opinia biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości została zaś opracowana w marcu 2018 r., a więc 10 miesięcy później, co nie wykluczało chociażby wynikającej z zasad doświadczenia życiowego możliwości wzrostu cen na przestrzeni tego czasookresu. Teza dowodowa postawiona biegłemu powinna była obejmować zlecenie oszacowania wartości nieruchomości podlegającej sprzedaży na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały, o co powód jednak nie wnosił.

Dodatkowo wbrew ocenie sądu I instancji rynkowy charakter zakwestionowanej ceny uwiarygodniała okoliczność, iż 16 miesięcy później tj. 13 IX 2018 r., wobec rezygnacji inwestorów, została podjęta przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nowa uchwała o sprzedaży tej samej części nieruchomości wspólnej po jej adaptacji na lokale mieszkalne na rzecz innych osób za kwotę 850 000 zł tj. zaledwie o 5,88 % wyższą w stosunku do tej wynikającej z uchwały z 10 V 2017 r. , a powód tej nowej uchwały nie zaskarżył.

Reasumując dotychczasowe rozważania stwierdzić należało, iż strona powodowa wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi dowodowemu nie wykazała, iż na datę podjęcia uchwały wskazana w niej cena sprzedaży była zaniżona w stosunku do cen rynkowych. Brak było tym samym podstaw do przyjęcia, iż uchwała ta narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną czy też narusza interesy właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 6 k.c. i art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali uznać tym samym należało za zasadne.

Jeżeli chodzi o kwestię oparcia wskazanej w uchwale ceny na nieaktualnym operacie szacunkowym, to w istocie operat, który został przedłożony do akt sprawy, z 9 IV 2015 r. ( k 25) w świetle postanowień art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przed podjęciem uchwały stracił swoją aktualność.

Powód nie wykazał jednak jaki wpływ okoliczność powyższa miała na wskazaną w uchwale cenę zbycia lokali, nie wykazał jak już wyjaśniono, że cena ta odbiegała od cen rynkowych, w szczególności na tyle, że można mówić o naruszeniu interesu członków Wspólnoty i naruszeniu zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Dodatkowo Sąd Apelacyjny miał na uwadze okoliczności poprzedzające podjęcie spornej uchwały, z których wynikało, iż uchwała z 10 V 2017 r. była już drugą próbą sprzedaży części nieruchomości wspólnej w celu pozyskania przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową środków pieniężnych na remont. Pierwsza, w której Wspólnota Mieszkaniowa domagała się tytułem ceny sprzedaży kwoty 780 000 zł nie powiodła się. W tej okoliczności cena wskazana w kolejnej uchwale 800 000 zł tym bardziej wydawała się usprawiedliwiona.

Jako całkowicie dowolne ocenić należało kolejne zarzuty powoda dotyczące możliwości korzystniejszej sprzedaży powierzchni strychu, po dokonaniu jej uprzedniej adaptacji na lokale mieszkalne przez samą Wspólnotę Mieszkaniową. Po pierwsze powód nie udowodnił, że pozwana dysponowała lub mogła dysponować środkami pieniężnymi na ten cel. Brak środków na remont dachu wręcz przeczył temu tokowi rozumowania. Po drugie powód nie wykazał, iż zysk ze sprzedaży przez Wspólnotę takich lokali byłby wyższy niż cena sprzedaży wskazana w zaskarżonej uchwale.

Niezasadnie powódka kwestionowała zaskarżoną uchwałę również na tej podstawie, że zabrakło w niej wyrażenia przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej zgody na zmianę udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, które to udziały związane są z prawem odrębnej własności znajdujących się w budynku lokali.

Z treści pkt 3 uchwały wynikało, że, udzielona została przez Wspólnotę Mieszkaniową zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych ze wszystkimi wyodrębnionymi lokalami. Zgodnie zaś z art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wyrażając zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrazili tym samym jednocześnie zgodę na zmianę wysokości udziałów przysługujących im w prawie do gruntu. Ponadto zważyć należało, iż przed podjęciem zaskarżonej uchwały każdy właściciel lokalu otrzymał projekt umowy przedwstępnej, w której znajdowało się postanowienie wprost odnoszące się do oddania inwestorom określonego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu (§ 3 ust 2, k 88) był zatem świadomy czego jego zgoda może dotyczyć.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał wniesione w niniejszej sprawie powództwo (...) W. za niezasadne, w związku z czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku poprzez jego oddalenie oraz na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążył powoda jako stronę przegrywającą całością kosztów procesu, w tym obowiązkiem zwrotu na rzecz strony przeciwnej kosztów zastępstwa procesowego.

Wobec uwzględnienia apelacji pozwanej, powód również na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. został zobowiązany do zwrotu na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego w postaci opłaty od apelacji i wynagrodzenia pełnomocnika.

E.Klimowicz-Przygódzka