

Sygn. akt VI ACa 33/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA - Małgorzata Kuracka

Sędzia SA - Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA - Aldona Wapińska

Protokolant: - sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. B. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.: nr (...), (...), (...), (...), (...) z dnia 31 marca 2014 roku, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 października 2015 r.

sygn. akt III C 406/14

I. prostuje z urzędu niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku, w zakresie oznaczenia przedmiotu sprawy w ten sposób, że po słowach „z dnia 31 marca 2014” wpisuje „ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...)”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz A. B. (2) kwotę 2700 zł dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 kwietnia 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. powód – A. B. (1) wnosił o uchylenie uchwał: nr (...) i (...), podjętych w dniu 31 marca 2014 r. na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...).

Strona pozwana wnosiła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały nr (...), oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W budynku położonym przy ul. (...) w W. zostało wyodrębnione 7 samodzielnych lokali mieszkalnych. Jako pierwszy został wyodrębniony i sprzedany przez Skarb Państwa w dniu 9 lipca 1976 r. lokal nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 0,045 części budynku i jego urządzeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców.

Następnie w latach: 1976, 1979, 1980, 1982 i 19990 wyodrębniono i sprzedano kolejnych 6 lokali mieszkalnych (nr (...)). Udziały współwłaścicieli części niewyodrębnionych budynku oraz właścicieli lokali wyodrębnionych wynoszą łącznie 100%.

Powodowi A. B. (1) przysługuje udział w części wspólnej oraz w niewyodrębnionej części budynku lokali mieszkalnych i w wieczystym użytkowaniu działki gruntu wynoszący – 4461/10.000 części oraz 991/10.000 części wspólnie z żoną Mają A. B. (3).

W uchwale nr (...) z dnia 22 marca 20010 r. pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zlecenie wykonania inwentaryzacji lokali mieszkalnych wraz z określeniem udziałów w części wspólnej nieruchomości dla budynku przy ul. (...) w W., ustanowienie odrębnej własności lokali oraz na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 31 marca 2014 r. podjęta została uchwała nr (...) zaprotokołowana przez notariusza, w której członkowie pozwanej Wspólnoty udzielili zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu tj. na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z inwentaryzacją powierzchni lokali mieszkalnych, pomieszczeń piwnicznych i pomieszczeń na poddaszu oraz pomieszczeń w.c., sporządzoną w sierpniu 2010 r. przez inż. S. K. oraz udzielili pełnomocnictwa do wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z ww. inwentaryzacją oraz do poniesienia kosztów z tym związanych. Głosownie powyższej uchwały nastąpiło w oparciu o przepis art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów a przeciwko 1 głos należący do współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, posiadających łączny udział – 0,6940 części.

W sporządzonej inwentaryzacji – udział nieruchomości wspólnej został obliczony w odniesieniu do powierzchni każdego z lokali mieszkalnych (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) w stosunku do sumy powierzchni tychże lokali.

W przedmiotowym budynku powierzchnia poddasza i pomieszczeń piwnicznych (z wyjątkiem komórek) wynosi łącznie 324,40 m².

W dniu 9 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa dokonał, na wniosek Zarządu Wspólnoty wpisów w księdze wieczystej, urządzonej dla nieruchomości gruntowej przy ul. (...) (nr (...)) zmieniających wysokość udziałów, zgodnie z inwentaryzacją, stanowiącą załącznik do uchwały nr (...).

Powód zakwestionował powyższą uchwałę wnosząc o jej uchylenie ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności a ponadto domagał się uchylenia czterech innych uchwał (nr (...), (...), (...) i (...)), przyjętych na tym samym zebraniu Wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego, zaistniały przesłanki do stwierdzenia nieważności uchwały nr (...), jako podjętej z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Sąd podzielił zarzut powoda, że w istniejącym stanie faktycznym niedopuszczalne było dokonanie zmiany udziałów w części wspólnej nieruchomości na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali. W rozważanym przypadku należało stosować zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej, w sposób, w jaki był on właściwy w czasie wyodrębnienia pierwszego lokali, chyba, że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali). To unormowanie ma charakter szczególny i wyłącza możliwość stosowania art. 22 ust. 2 i 5 pkt 5 cyt. wyżej ustawy. Sąd nie podzielił argumentacji strony pozwanej, że wskutek podjęcia skarżonej uchwały doszło

jedynie do sprostowania udziałów w nieruchomości wspólnej, które wcześniej były źle obliczone. W rzeczywistości miało miejsce dokonanie zmiany wielkości udziałów o charakterze merytorycznym.

O tym, co staje się nieruchomością wspólną (przymusową) decyduje stan prawny istniejący w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Sąd Okręgowy powołał się tu na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. sygn. II CK 98/04.

Jako pierwszy, samodzielny został wyodrębniony lokal nr (...) na podstawie umowy z dnia 9 lipca 1976 r. i jego nabywcy przysługiwał udział wynoszący 0,045 w częściach budynku i jego urządzeń, które służyły do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Państwa, mogły być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek. Część budynku i inne urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określono ułamkową część terenu oddawanego w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu.

Sąd Okręgowy, nawiązując do orzecznictwa Sądu Najwyższego (uchwały z dnia 28 lutego 1996 r. III CZP 199/95 i wyroku z dnia 24 sierpnia 1979 r. III CRN 91/97) podkreślił, że jeżeli w budynku wielomieszkaniowym, stanowiącym własność Państwa powstały niewyodrębnione, jako oddzielne „własności lokalowe”, powierzchnie użytkowe nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu nieruchomości wspólnej lecz pozostały własnością dotychczasowego właściciela tj. Państwa, który może działać w kierunku wyodrębnienia własności dalszych lokali.

Istotne zatem znaczenie ma okoliczność – co wchodziło w skład nieruchomości wspólnej w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu i czy w uchwale nr (...) przyjęto analogiczny zakres nieruchomości wspólnej do dokonania „korekty udziałów” w tej nieruchomości, czy też zakres ów został określony na nowo.

Posiłkując się poglądami doktryny Sąd wskazał, że w skład nieruchomości wspólnej, w rozumieniu art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wchodziły takie części budynku jak: fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe, korytarze itp. Natomiast nie można było zaliczać do nieruchomości wspólnych: komórek lokatorskich, pozostałych pomieszczeń na parterze, poddaszu budynku, które jako niewyodrębnione ale użytkowe stanowią współwłasność właścicieli lokali i powierzchni niewyodrębnionej, a nie są częściami nieruchomości wspólnej.

Sporządzona przez S. K. inwentaryzacja budynku przyjmuje do określenia udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych jedynie powierzchnię lokali mieszkalnych (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) z pominięciem pomieszczeń piwnicznych, strychu i komórek lokatorskich. Przy takim ustaleniu udziału nieruchomości wspólnej strona pozwana dokonała nowego zdefiniowania zakresu nieruchomości wspólnej, wkraczając w prawa własności współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych.

Tego rodzaju zmiana udziałów tylko formalnie mieści się w uregulowaniu przewidzianym w art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. W rzeczywistości aby móc skutecznie dokonać modyfikacji wysokości udziałów należało uzyskać zgodę właścicieli wszystkich lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) poprzez zawarcie między nimi stosownej umowy, w przeciwnym bowiem razie podjęcie uchwały bez uzyskania takiej zgody i późniejsze oświadczenie zarządu wspólnoty są dokonane bez właściwej kompetencji i są dotknięte wadą nieważności, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r. sygn. II CSK 267/10).

Przepis art. 22 ust. 3 pkt 5a może być stosowany wówczas gdy zachodzi potrzeba sprostowania pomyłki rachunkowej przy obliczaniu udziału w nieruchomości wspólnej.

Natomiast w niniejszej sprawie dokonano zmiany wysokości udziałów spowodowanej innym określeniem zakresu nieruchomości wspólnej – co doprowadziło do istotnego pomniejszenia udziału powoda w tejże nieruchomości.

Czynności dokonane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową wykraczające poza zakres jej kompetencji należy uznać za nieważne.

To z kolei przesądza o konieczności ustalenia nieważności uchwały nr (...) a nie o jej uchyleniu.

Co się zaś tyczy pozostałych uchwał to Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do ich uchylenia.

Sąd uznał za chybiony zarzut naruszenia art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali wobec przyjęcia sposobu głosowania zgodnie z zasadą – jeden właściciel, jeden głos jak również zarzut obrazy art. 27 w zw. z art. 4 ustawy o własności lokali poprzez potraktowanie wszystkich współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali oraz części budynku nie stanowiących części wspólnych jako jednego właściciela.

O kosztach postępowania orzekł stosownie do wyniku sprawy obciążając nimi częściowo powoda oraz częściowo stronę pozwaną.

Powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania zaskarżyła pozwana Wspólnota podnosząc następujące zarzuty:

1. błąd w ustaleniach faktycznych wskutek:

a) błędnego stwierdzenia, że udziały w nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie w następstwie wyodrębnienia pozostałych lokali w sytuacji gdy w chwili zamknięcia rozprawy wszystkie lokale w budynku zostały już wyodrębnione, a udziały w nieruchomości wspólnej schodziły się do 1 (jednego) i wobec czego część „niewyodrębniona” budynku zgodnie z wolą m.in. powoda przestała istnieć, co zostało całkowicie pominięte przez Sąd,

b) błędnego przyjęcia, iż jedynie: fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe, korytarze są częścią nieruchomości wspólnej, a komórki lokatorskie, powierzchnie pozostałych pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczenia na parterze i na poddaszu nie są takimi elementami, przy jednoczesnym przyjęciu, iż wszystkie one elementy stanowią powierzchnię użytkową budynku, w sytuacji gdy Sąd nie ustalił, że w chwili wyodrębniania pierwszego lokalu dla ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej do powierzchni użytkowej budynku faktycznie doliczono powierzchnię strychu, piwnic i pralni, której to okoliczności powód nie udowodnił;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogły mieć istotny wpływ na wynik wyroku tj.

a) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wskutek:

- wyprowadzenia z zebranego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, tj. że powierzchnie użytkowe budynku takie jak komórki lokatorskie, pozostałe pomieszczenia piwniczne oraz pomieszczenia na parterze i na poddaszu budynku nie stanowią części nieruchomości wspólnej i w konsekwencji wadliwe przyjęcie, że pozwana dokonała nowego zdefiniowania zakresu nieruchomości wspólnej,

- wyprowadzenia z materiału dowodowego błędnego wniosku, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowaną nowym sposobem pomiaru całego budynku, innym określeniem zakresu nieruchomości wspólnej, podczas gdy nastąpiło jedynie sprostowanie wcześniej źle obliczonych udziałów w nieruchomości wspólnej,

b) art. 316 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 i 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i w rezultacie niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, wobec pominięcia wydruków z ksiąg wieczystych wszystkich wyodrębnionych lokali gdzie suma wszystkich udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej równała się jeden, na datę zamknięcia rozprawy i tak ustalone udziały nie mogły już ulegać dalszym zmianom, gdyż wszystkie lokale w budynku zostały już wyodrębnione,

c) 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez:

- błędne przyjęcie, iż powód udowodnił, jakie elementy budynku zostały wliczone do powierzchni użytkowej budynku, a tym samym jakie wchodziły w skład nieruchomości wspólnej podczas wyodrębniania pierwszego lokalu,

- poprzez błędne przyjęcie, że powód udowodnił, jakie części budynku zostały zwrócone rodzinie powoda przez Miasto (...) W., a tym samym, jakie elementy budynku stanowią jego własność;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

a) art. 15 a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż przepis ten dotyczy tylko takich wspólnych części budynku, które nigdy nie mogą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i w konsekwencji przyjęcie, że nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej: komórki lokatorskie, pomieszczenie WC na parterze i pomieszczenie pralni i suszarni na poddaszu,

b) art. 3 ust. 3 i ust. 7 w związku z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy o własności lokali mieszkalnych poprzez jego błędną wykładnię i wadliwe przyjęcie, że przy zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, wymagana jest jednomyślność wszystkich właścicieli lokali, podczas gdy wymagana jest zgoda większości właścicieli lokali.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty pozwana wnosila o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2014 r. i zasądzenie od powoda, na jej rzecz, kosztów procesu za obie instancje a jako ewentualny zgłosiła wniosek o uchylenie w tej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wnosil o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej, na jego rzecz, kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Przywołany w apelacji przepis art. 15a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach normował w sposób szczególny kwestie dotyczące części wspólnych budynku wielomieszkaniowego stanowiącego własność Państwa, po wyodrębnieniu w nim pierwszego samodzielneho lokalu.

Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r. sygn. akt III CZP 199/95 (publ. OSNC 1996/7 – 8/96) – w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych przez Państwo należało określić przedmiot współwłasności w sposób zawężający, przy przyjęciu założenia, że w sytuacji gdy pozostały jeszcze nie wyodrębnione powierzchnie użytkowe budynku, które nie służyły wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali to takie powierzchnie nadal stanowiły własność dotychczasowego właściciela (Skarb Państwa).

W rozpoznawanej sprawie powód i jego rodzina wstąpili w sytuację prawną Państwa, odzyskując od niego nie będące przedmiotem wcześniej dokonanych czynności prawnych udziały w przedmiotowej nieruchomości.

Można zgodzić się częściowo z argumentacją strony pozwanej, że dokonane przez Sąd I instancji wyliczenie elementów stanowiących części wspólne budynku nie mogło mieć enumeratywnego charakteru (tak również przyjął

Sąd Najwyższy w cyt. wyżej uchwale) gdyż należy w niniejszej sprawie uwzględnić również pomieszczenia piwniczne jeżeli służą one potrzebom mieszkańców tego budynku a w przypadku poddasza – te jego części, które zostały wydzielone jako pralnia, suszarnia, co jednak nie oznacza, że reszta poddasza, licząca ponad 200 m² (vide: załącznik nr 1 do uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2014 r., k. 170 – „Zestawienie powierzchni komórek lokatorskich i pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń na poddaszu i na parterze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym”) również powinna zostać włączona do części wspólnej budynku nawet jeżeli nie była ona w sposób trwały i całkowity oddzielona od wyżej wymienionych pomieszczeń skoro nie była ona niezbędna do prawidłowego korzystania z lokalu mieszkalnego.

W apelacji pozwana zarzuca, że powód nie wykazał, jakie konkretnie elementy budynku zostały wliczone do jego powierzchni użytkowej a tym samym, jakie wchodziły w skład nieruchomości wspólnej podczas wyodrębniania w 1976 r. pierwszego lokalu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że formułując zarzut w taki sposób pozwana popada w sprzeczność gdyż jak słusznie argumentuje powód w odpowiedzi na apelację – skoro powierzchnia użytkowa budynku powinna być wzięta pod uwagę jako ta część budynku, która stanowi podstawę do określenia udziału w nieruchomości wspólnej to nie może ona być sama nieruchomością wspólną.

Ponadto trzeba zgodzić się z powodem gdy podnosi on, iż pozwana błędnie interpretuje art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, utożsamiając użyty tam termin – „powierzchnia użytkowa budynku” z przyjętym obecnie w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali określeniem – „łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do niej przynależnymi”.

W rezultacie nie do zaakceptowania była przyjęta, w sporządzonej przez inż. S. K. inwentaryzacji, metoda ustalania udziału właścicieli wyodrębnionych i jeszcze wówczas niewyodrębnionych lokalu według zasady przewidzianej w art. 3 ust. 3 ustawy lokali, w wyniku czego uległa istotnemu zmniejszeniu wysokość udziału powoda w nieruchomości wspólnej.

Dokonując porównania z sobą sposobu określenia – przedmiotu stanowiącego współwłasność właścicieli lokali, wskazanego w art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z obowiązującym w dacie wejścia w życie tego przepisu z analogicznym unormowaniem zawartym w obowiązującym wówczas przepisie – art. 136 § 1 k.c. można dostrzec tu pewną różnicę polegającą na tym, że w pierwszym przypadku jest mowa o „częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali” a w drugim o „wszelkich częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali” co potwierdzałoby słuszność stanowiska Sądu Najwyższego przyjętego w uzasadnieniu cyt. wcześniej uchwały z dnia 28 lutego 1996 r. o wymogu pozostawienia „dotychczasowemu” właścicielowi niewyodrębnionych powierzchni użytkowych, które nie służą wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali.

Wprawdzie uchwała ta została podjęta na tle sporu związanego z losem znajdującego się w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego tym nie mniej zachowuje ona swą aktualność również przy ocenie odrębności uregulowania zawartego w art. 15a ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w stosunku do innych unormowań dotyczących określenia przedmiotu nieruchomości wspólnej.

O tym, jakie konkretnie elementy zostały wzięte pod uwagę przy określaniu udziału osoby, której w dniu 9 lipca 1976 r. sprzedano pierwszy wyodrębniony lokal mieszkalny w przedmiotowym budynku decydowały ówczesne obowiązujące przepisy a nie wola stron, stąd również z tego względu zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. był chybiony.

Podobnie też należy ocenić zarzut naruszenia tych samych przepisów w kontekście argumentacji skarżącej, że powód nie udowodnił - jakie części budynku zostały zwrócone przez Miasto (...) W. jego rodzinie.

Przekazane tej stronie udziały w przedmiotowej nieruchomości nie mogły obejmować mniejszej części tj. niewyodrębnionej powierzchni budynku niż przysługiwała ona wcześniej Skarbowi Państwa a następnie gminie

(Miastu (...) W.), przy zastosowaniu powołanego wcześniej kryterium, jakie wskazał Sąd Najwyższy w motywach uchwały z dnia 28 lutego 1996 r.

Jeżeli chodzi o zarzut, że Sąd I instancji nie wziął pod uwagę stanu rzeczy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy wobec faktu wyodrębnienia w tym czasie wszystkich lokali mieszkalnych to ta okoliczność nie może przesądzać o bezzasadności żądania powoda.

Należy bowiem mieć na względzie okoliczność, że w momencie podejmowania skarżonej uchwały nr (...) nie istniały przesłanki do zastosowania przytaczanego w apelacji art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, w sytuacji gdy problem nie polegał, jak utrzymuje skarżący, na sprostowaniu omyłki w zakresie ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przepis ten, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r. sygn. akt II CSC 267/10 podlegał wyłączeniu przez art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokalu i zachodziła tu konieczność uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Skutkiem przyjęcia przez pozwaną Wspólnotę niedopuszczalnej procedury w celu doprowadzenia do przyjęcia innych udziałów w nieruchomości wspólnej niż dotychczas istniejące była nieważność czynności objętych przedmiotową uchwałą.

Powyższego poglądu nie zmienia fakt, że powód po ujawnieniu na wniosek zarządu pozwanej Wspólnoty wyników przyjętej inwentaryzacji w księdze nieruchomości gruntowej zmuszony był wyodrębnić dalsze lokale i dostosować się do przyjętych tam udziałów, który to stan prawny nie ma nieodwracalnego charakteru.

Bez znaczenia jest przy tym twierdzenie pozwanej, że owa zmiana wysokości udziałów, nie pociągnęła za sobą żadnych zmian gdy chodzi o powierzchnie wyodrębnionych lokali. Skarżąca nadal utrzymuje błędnie, że można było zastosować metodę wyrażoną w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali a ponadto nie dostrzega, że problem nie polegał na tym, że obliczając udziały, według wskazanej wyżej zasady, dokonano błędnego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, co zrodziło potrzebę dokonania ich sprostowania.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak również w przeważającej części ich ocenę prawną i w rezultacie oddalił wniesioną apelację, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw prawnych, z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny sprostował niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku, w zakresie oznaczenia przedmiotu sprawy.