

Sygn. akt V ACa 179/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Kowalkowski

Sędziowie: SA Wiesław Łukaszewski

SO del. Rafał Terlecki (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2020 roku w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. K., G. K., A. B., J. B., D. A., R. A., T. G., L. S., A. T., K. T. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...), (...) i ulicy (...) w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 2 stycznia 2020 r. sygn. akt I C 492/19

I. oddala apelację:

I. zasądza od pozwanego na rzecz każdego z powodów po 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowania apelacyjnym

Na oryginale właściwe podpisy.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i (...) oraz (...) w B., powodowie K. K. G. K., A. B., J. B., D. A., R. A., T. G., L. S., A. T. i K. T. domagali się uchylenia uchwał nr (...) oraz (...) pozwanej Wspólnoty z dnia 09 maja 2019 r. podjętych w formie aktu notarialnego przed notariusz E. O. w kancelarii notarialnej w B. rep. A nr (...) oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 02 września 2019 r., wydanym w sprawie I C 492/19, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy udzielił zabezpieczenia powództwa na czas trwania postępowania poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał.

W **odpowiedzi na pozw** pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 02 stycznia 2020 r., wydanym w sprawie I C 492/19, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy:

I. uchylił uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i (...) oraz (...) w B. podjęte dnia 09 maja 2019 r. w formie aktu notarialnego przed notariusz E. O. w kancelarii notarialnej w B. repertorium A nr (...);

II. zasądził od pozwanej na rzecz powodów łączną kwotę 4.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) i (...) oraz (...) w B. powstała w wyniku podpisania w dniu 14 lutego 2017 r. umowy o zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali oraz umowę o częściowy podział nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem D. S., rep. A nr (...).

W załączonych do aktu notarialnego projektach powierzchni poszczególnych lokali, gdzie podano powierzchnię lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej, brak jest uwzględnienia powierzchni strychowej (tzw. stropodachu) znajdującego się nad lokali nr (...), nie określono sposobu korzystania z tej powierzchni, jak też nie uwzględniono innych części powierzchni wspólnej nieruchomości.

Uchwałą z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie ustalenia przynależności do lokali pomieszczeń piwnicznych i strychowych dokonano ustalenia pomieszczeń przynależnych piwnicznych do trzech lokali, a dla lokali nr (...) przewidziano wyłączone użytkowanie stropodachu nad tymi lokalami.

Powodowie są właścicielami wyodrębnionych lokali. A. B. (1), członek zarządu Wspólnoty nabył lokal nr (...) o powierzchni ok. 260 m⁽²⁾, jego udział we współwłasności wynosi ok. 23%. A. S. z żoną był lokal nr (...), a ich udział we współwłasności wnosi ok. 12%.

A. B. (1), jest menagerem w firmach spożywczych i prowadzi działalność a zakresie wynajmu nieruchomości. Nabył lokal w przedmiotowej nieruchomości w celu jego wynajmu na rzecz innych osób, jako zamierzenie

biznesowe. Przed nabyciem zbywca okazał mu część strychową na lokalem nr (...), która w akcie notarialnym nie była ujęta jako powierzchnia mieszkania, ani pomieszczenia przynależnego, ani nie była ujęta jako część powierzchni wspólnej nieruchomości. Lokal nr (...) ma powierzchnię 260 m² i został wy najęty dla 7 osób.

Następnie doszło do nawiązania znajomości w właścicielem lokalu nr (...) A. S. i wspólnie podjęli oni decyzję inwestycji budowlanej poprzez pobudowanie na poddaszu nad ich lokalami dalszych 5 lokali mieszkalnych, poprzez nową częściowo klatkę schodową poprowadzoną przez lokal nr (...). W tym celu została wykonana wstępna ekspertyza budowlana, która wskazywała na konieczność wzmocnienia stropu poddaszu poprzez dalsze belki nośne, a następnie inwestorzy zlecili wykonanie projektu budowlanego i rozpoczęli rozmowy z właścicielami pozostałych lokali mieszkalnych.

W dniu 10 lutego 2019 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody właścicielowi lokalu nr (...) o powierzchni 260 m² przy ul. (...) na podział tego lokalu na 6 nowych lokali. W tej uchwale właściciel lokalu nr (...) został jednocześnie zobowiązany do dokonania nowej inwentaryzacji budowlanej nieruchomości po uzyskaniu decyzji o samodzielności nowopowstałych lokali, w której zostałyby także uwzględniony stropodach nad lokalami nr (...), co wiązało się ze zmianą wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

W dniu 09 maja 2019 r. pozwana Wspólnota podjęła 4 uchwały, w których została wyrażona zgoda na adaptację poddasza nieużytkowego (stropodachu) w budynku przy ul. (...) w B., o powierzchni ok. 203 m² poprzez przebudowę części wspólnej, znajdującego się wyłącznie nad lokalami nr (...) przekazanymi do wyłącznego korzystania dla właścicieli lokali nr (...), uchwała nr (...) z dnia 11 września 2017 r., w taki sposób, że powstanie tam 5 nowych lokali mieszkalnych, które po adaptacji poddasza, staną się własnością właścicieli lokali nr (...), jako inwestorów prac budowlanych zgodnie z projektem budowlanym i poniosą pełne kosztach tej inwestycji, a następnie Wspólnota

wyraziła zgodę na dalsze nieodpłatne korzystanie przez tych inwestorów z zaadoptowanej na cele mieszkaniowe powierzchni stropodachu, a zamian za co inwestorzy zobowiązali się do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt wskazanego zakresu prac na polepszenie warunków części wspólnej (m.in., remont klatki schodowej, remont dachu, wykonanie przyłącza wodociągowego, wpłatę 20 000 zł na rachunek Wspólnoty). Po wykonaniu lokali Wspólnota ma przenieść nieodpłatnie na rzecz właścicieli lokali nr (...) własność nowo powstałych lokali, co wiąże się z wyrażeniem zgody na zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co było związane jednocześnie z udzieleniem zarządowi wszelkich pełnomocnictw do dokonywania czynności przez wszelkimi organami i instytucjami. Uchwała została przyjęta zwykłą większością 52,84 % wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pomimo prowadzonych rozmów i spotkań ze strony inwestorów A. B. (1) i A. S. ostatecznie przeciwko uchwale głosowali powodowie.

W zebraniu z notariuszem w dniu 09 maja 2019 r. reprezentowane było 93,11% udziałów w nieruchomości wspólnej. Za uchwałami głosowało 52,84%, przeciwnych było 40,26%, licząc proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przesłuchani na rozprawie w dniu 02 stycznia 2020 r. powodowie podawali, że nie zgadzają się na zmianę wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, nie zgadzali się na budowę dalszych lokali na wynajem z uwagi na większą jeszcze ilość osób zamieszkujących w nieruchomości, związana z tym obawy o bezpieczeństwo, jak też istotny do rozwiązania problem wywozu śmieci z uwagi na przechowywanie pojemników na odpady na podwórzu, co z uwagi na segregację odpadów, staje się znaczną uciążliwością.

W tym zakresie powodowie wyrażali także stanowiska swoich małżonek, które były zgodne z ich stanowiskiem.

Dodatkowo powodowie G. K. oraz R. A. wskazywali na uciążliwość wynikającą z hałasu dochodzącego z sąsiadujących z ich lokalami lokali właścicieli nr (...), które są wynajmowane, a powód R. A. wskazał, że w trakcie wzmacniania podłogi stropodachu podczas jego i małżonki nieobecności w mieszkaniu doszło do przebiccia czterech otworów w ścianie jego mieszkania, za co A. B. (1) zapłacił mu 3 000 zł, ale sprawę zgłosił do ubezpieczyciela i nie jest ona jeszcze załatwiona. A. B. (1) przyznał fakt przebiccia tych otworów.

Na kanwie powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Przystępując do oceny zasadności zgłoszonego powództwa, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że od chwili powstania Wspólnoty na podstawie umowy zawartej w akcie notarialnym z dnia 14 lutego 2017 r. doszło do rzeczywistej zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali nieruchomości wspólnej, co wynikało wprost z uchwały Wspólnoty z dnia 11 kwietnia 2017 r., w której ustalono dla trzech lokali mieszkalnych pomieszczenia przynależne o określonej powierzchni, a także skutek wyrażenia w uchwale z dnia 10.02.2019 r. zgody właścicielowi lokalu nr (...) o powierzchni 260 m² przy ul. (...) na podział tego lokalu na 6 nowych lokali. W tej uchwale właściciel lokalu nr (...) został jednocześnie zobowiązany do dokonania nowej inwentaryzacji budowlanej nieruchomości po uzyskaniu decyzji o samodzielności nowopowstałych lokali, w której zostałyby także uwzględniony stropodach nad lokalami nr (...), co wiązałoby się ze zmianą wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, (k. 97). Pomimo to nie dokonano nowej inwentaryzacji budynku i nie dokonano sprostowania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Odnosząc stan faktyczny niniejszej sprawy do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. II CSK 267/10, Sąd Okręgowy wskazał zaskarżone uchwały z dnia 09 maja 2019 r. mają wywołać skutek w postaci zmiany wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, co jak stwierdził Sąd Najwyższy w powołanej powyżej uchwale jest nieważne.

W tym zakresie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że na gruncie rozpoznawanej sprawy pobudowanie na części wspólnej poddasza nowych 5 lokali mieszkalnych ma w istocie na celu korzyść ekonomiczną dwóch właścicieli lokali nr (...), którzy angażując na rozbudowę proporcjonalnie mniejsze środki, uzyskają kosztem części wspólnej lokale o znaczenie

wyższej wartości. Powyższe przyznał na rozprawie właściciel lokalu nr (...) A. B. (1), który nabył własność lokalu nr (...) za cenę ok. 350 zł, a szacunkowa wartość dalszych 5 lokali według niego zamyka się w przedziale ok. 700 - 800 zł.

Sąd Okręgowy zważył przy tym, że w zaskarżonych uchwałach przekazanie części wspólnej jest nieodpłatne, co stanowi oczywistą stratę finansową dla pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych, zwracając przy tym uwagę, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie właściciele trzech lokali w drodze głosowania Wspólnoty faktycznie decydują o budowie nowych lokali mieszkalnych nie dla wspólnoty, ale dla siebie, z pominięciem interesu ekonomicznego pozostałych właścicieli lokali.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę członków wspólnoty mieszkaniowej, gdy narusza jego interes, przy czym ustawa nie zawiera definicji pojęcia interesu właściciela lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego ochronie podlegał istotny interes właścicieli lokali, którzy sprzeciwili się zaskarżonym uchwałom, dysponując 40,26 % wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, dalszej budowie mieszkań na wynajem, co z oczywistych względów poprzez zwiększenie ilości lokatorów mieszkań na wynajem zmniejszy komfort zamieszkiwania w kamienicy, poprzez większy hałas, dostęp osób postronnych, czy też bardzo istotny ostatnio problem segregacji i wywozu odpadów.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że inwestorzy nowych mieszkań na wynajem w kamienicy nie zamieszkują, a jedynie realizują swój cel ekonomiczny, który musiał znaleźć pewne ograniczenie, z uwagi na potrzebę zachowania takiej substancji nieruchomości, w której pozostali właściciele nabyli własność mieszkań, które stanowią dla nich centrum życiowe i zaspokajanie spokojnego pobytu we własnym mieszkaniu.

O braku poszanowania interesu pozostałych właścicieli lokali świadczył zdaniem Sądu Okręgowego nawet fakt wykonywania prac przy wzmocnianiu stropu pod nowymi lokalami, kiedy doszło przebicia w 4 miejscach ścian w lokalu powoda R. A.. Ponadto, przewidziane w zaskarżonych uchwałach nakłady własne inwestorów w zakresie remontu części dachu, klatki schodowej, czy budowa nowego przyłącza wodociągowego, miały w ocenie Sądu na celu dostosowanie nieruchomości do zwiększonej ilości przyszłych lokatorów, j którym mają być wynajęte nowe mieszkania.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone uchwały, jako niezgodne z prawem i naruszające istotne interesy pozostałych właścicieli lokali o czym orzekł w pkt. I. zaskarżonego wyroku na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów zwrot kosztów procesu, które obejmowały uiszczony opłaty od pozwu o uchylenie czterech uchwał w łącznej kwocie 800 zł (200 zł x 4) oraz wynagrodzenie adwokata zastępującego powodów w stawce minimalnej po 360 zł od każdego z zastępowanych powodów (§8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w dacie obowiązującej w chwili wniesienia pozwu Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm.) łącznie 4.400,00 zł.

Apelację (k. 305 – 317) od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik pozwanej Wspólnoty i zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucił mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a mianowicie:

a. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

i. pobudowanie na części wspólnej poddasza nowych 5 lokali mieszkalnych ma w istocie na celu korzyść ekonomiczną dwóch właścicieli lokali nr (...), w sytuacji gdy właściciele lokali nr (...) zobowiązali się do dokonania szeregu prac remontowych części wspólnych nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) i (...) oraz (...) oraz wpłaty kwoty 20.000,00 zł na rzecz funduszu remontowego Wspólnoty, w konsekwencji właściciele pozostałych lokali uzyskaliby korzyść

polegającą na oszczędzeniu własnych środków finansowych, które musieliby przeznaczyć na nagłe remonty części wspólnych;

ii. w zaskarżonych uchwałach przekazanie części wspólnej jest nieodpłatne, podczas gdy zaskarżonej uchwały nr (...) wynika jednoznacznie, iż własność nowopowstałych lokali miała zostać przeniesiona na rzecz inwestorów odpłatnie;

(...). w niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, gdy właściciele trzech lokali w drodze głosowania Wspólnoty faktycznie decydują o budowie nowych lokali mieszkalnych nie dla Wspólnoty, ale dla siebie, w sytuacji gdy wspomniani właściciele trzech lokali dysponują łącznie 49,1% głosów, zatem zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte wyłącznie ich głosami;

iv. przewidziane w zaskarżonych uchwałach nakłady własne inwestorów w zakresie remontu części dachu, klatki schodowej czy budowa nowego przyłącza wodociągowego, miały w istocie na celu dostosowanie nieruchomości do zwiększonej ilości przyszłych lokatorów, którym mają być wynajęte nowe mieszkania, podczas gdy inwestorzy zobowiązali się do remontu dachu oraz wymiany rynien na budynku przy ulicy (...) oraz (...), co nie ma żadnego związku z budową nowych lokali, które miałyby zostać utworzone w budynku przy ul. (...);

b. **art. 227 k.p.c.** poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadków notariusza E. O. oraz innych świadków, zaś przeprowadzając dowód z zeznań tych świadków Sąd ustaliłby fakt zapoznania się przez wszystkich członków Wspólnoty z zamierzeniami inwestycyjnymi stanowiącymi źródło zaskarżonych uchwał, jak również negocjowania treści uchwał przez powodów;

c. **art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.** poprzez uznanie, iż powodowie sprostali ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, iż zwiększenie ilości lokatorów mieszkań na wynajem zmniejszyło komfort zamieszkiwania w kamienicy, poprzez większy hałas, dostęp osób postronnych, czy też bardzo istotny problem segregacji i wywozu odpadów, podczas gdy strona powodowa nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu na poparcie tak postawionej tezy;

d. **art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c.** polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których Sąd się oparł rozstrzygając, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem, jak i przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dołączonym przez powodów do pozwu dokumentom urzędowym: aktowi notarialnemu rep. A nr (...);

e. **art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.** poprzez wadliwe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, a w konsekwencji nieprawidłowe zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powodów;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. **art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali** (dalej: u.w.l.) poprzez jego niewłaściwą wykładnię, skutkującą przyjęciem, iż w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali, w sytuacji gdy z powołanego przepisu wynika wyraźnie, iż do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, zaś uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali;

b. **art. 25 ust. 1 u.w.l.** poprzez jego wadliwą wykładnię polegającą na uznaniu, iż w okolicznościach niniejszej sprawy zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem oraz naruszają istotne interesy pozostałych właścicieli lokali, podczas gdy w toku postępowania zarówno nie wykazano, jak również nie ustalono niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa, co w konsekwencji spowodowało uwzględnienie powództwa w sytuacji, w której winno ono ulec oddaleniu w całości;

c. **art. 5 k.c.** poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy, a w konsekwencji nieprawidłowe uwzględnienie powództwa skutkujące uchynieniem zaskarżonych uchwał, w sytuacji, gdy tekst uchwał przed ich

podjęciem został wcześniej uzgodniony z powodami oraz uzyskał ich aprobatę, zatem głosowanie przeciw uchwałom pomimo wcześniejszej ich aprobaty, jak również zaskarżenie uchwał do Sądu, winno prowadzić do uznania, iż roszczenie powodów stanowi nadużycie prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o :

1. rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 02 stycznia 2020 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadków notariusza E. O. oraz innych osób (A. S., T. P., A. O., A. B., M. N., W. K.) oraz przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.;
2. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
3. zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
4. ewentualnie, o uchylenie wyroku Sądu I instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie zaznaczyć należy, że Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie w wymaganym zakresie, a poczynione przezeń ustalenia faktyczne znajdują odzwierciedlenie w treści zgromadzonych w sprawie dowodów. W związku z powyższym, Sąd Apelacyjny ustalenia te przyjmuje za własne i czyniąc je integralną częścią swojego rozstrzygnięcia, uznaje za zbędne przytaczanie ich w motywacyjnej części niniejszego orzeczenia.

Mając na względzie przyjęty przez autora apelacji porządek zarzutów, godzi się przypomnieć, że w zakresie wykazywania określonych uchybień postępowania dowodowego funkcjonuje swoista gradacja. Najpierw dowody powinny być prawidłowo zebrane, następnie ocenione przy uwzględnieniu zasad wynikających z treści art. 233 § 1 k.p.c., finalnie zaś powinny być na ich podstawie poczynione ustalenia faktyczne. Ocena zasadności powództwa z punktu widzenia norm prawa materialnego wchodzi więc w rachubę tylko wówczas, gdy ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny nie budzi zastrzeżeń. Uwzględniając zatem, iż kontrola zastosowania przez Sąd I instancji norm prawa materialnego może być odnoszona wyłącznie do niekwestionowanych ustaleń faktycznych, w pierwszym rzędzie należy odnieść się do zarzutów natury procesowej.

Nieuprawnione jest twierdzenie pozwanego, jakoby uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie odpowiadało wymogom wynikającym z art. 327¹ § 1 k.p.c.

Naruszenie normy zakodowanej w powyższym przepisie mogłoby bowiem stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, tylko wówczas, gdyby uzasadnienie wyroku Sądu I instancji zawierało tak kardynalne braki, że niemożliwe byłoby dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia i w następstwie uniemożliwiłoby przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Tylko wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy. Taka sytuacja w tej sprawie w żadnym wypadku nie zachodzi.

Po pierwsze, brzmienie art. 327¹ § 1 k.p.c. w jego pkt. 1. przekonuje, że punktem wyjścia dla przedstawienia w pisemnych motywach orzeczenia koncepcji prawnej rozstrzygnięcia sprawy, muszą być poczynione ustalenia faktyczne. Ustalenia te winny odpowiadać postulatowi jasności i kategoryczności. W uzasadnieniu musi też znaleźć odzwierciedlenie dokonany przez Sąd wybór podstawy prawnej oceny przedmiotu postępowania, ustalenie znaczenia wybranych przepisów w drodze wykładni oraz proces subsumcji okoliczności faktycznych pod owe normy prawne. Odwołując się do treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie można przyjąć, by nie ujęto w nim któregoś

z tak opisanych elementów wymaganych ustawą. Wszak Sąd Okręgowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł.

Po wtóre zaś, z pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd Okręgowy przy dokonywaniu oceny prawnej. Skoro bowiem Sąd Okręgowy, odwołując się do ratio legis art. 22 ust. 3 pkt 5a oraz art. 25 ust. 1 u.w.l., wskazał wprost na przesłanki, jakie legły u podstaw uchylecia zaskarżonych uchwał i w sposób logiczny stanowisko swoje uzasadnił, to tym samym de facto Sąd ten wyjaśnił, dlaczego roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O ile zgodzić się można częściowo ze skarżącym, że kwestii naruszenia interesu właścicieli pozostałych lokali Sąd Okręgowy nie nadał właściwej rangi, w obecnym stanie prawnym, gdy postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed Sądem I instancji, a stosownie do art. 327¹ § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku sporządza się w sposób zwięzły, wszelkie uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mogą mieć znaczenia dla możliwości rozpoznania apelacji.

Nie sposób przy tym oczekiwać od Sądu, by na poparcie swojego stanowiska prezentował stronom poglądy judykatury bądź doktryny, skoro dla wykładni powszechnie obowiązujących przepisów prawa pierwszoplanowe znaczenie ma dyrektywa interpretacyjna zawarta w zasadzie autonomii jurysdykcyjnej sądu orzekającego, powiązana z zasadą niezawisłości sędziów i zasadą swobodnej oceny dowodów. Nie ulega natomiast wątpliwości, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zwiera wszystkie niezbędne elementy o jakich mowa art. 327¹ k.p.c. i pozwala na merytoryczną ocenę toku wyводу Sądu Okręgowego a tym samym - prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się również uchybień na etapie gromadzenia materiału procesowego.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. pozostaje przy tym dla Sądu Apelacyjnego o tyle niezrozumiały, że pozwana Wspólnota domagała się przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków, w tym notariusz E. O., na okoliczność negocjacji prowadzonych pomiędzy członkami wspólnoty a inwestorami A. B. (1) i A. S.. Fakt prowadzonych negocjacji pozostawał natomiast poza osią sporu w niniejszej sprawie, a powodowie zgodnie potwierdzili ją w treści swoich zeznań. Dodatkowo należy zauważyć, że w kontekście przesłanek materialnoprawnych, jakie legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia, wnioskowane dowody pozostawały irrelevantne dla jego wyniku.

Pomimo, iż pozwana Wspólnota była w toku postępowania reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, godzi się wyjaśnić, że eksponowany w apelacji zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego nie jest naruszeniem samym w sobie, niejako zawieszonym w próżni, lecz zawsze stanowi konsekwencję uchybienia przepisom prawa procesowego, najczęściej poprzez naruszenie dyrektyw oceny materiału dowodowego wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych powinien zatem w pierwszej kolejności wskazywać naruszony przepis postępowania oraz sposób jego naruszenia i dopiero wówczas określać błędne ustalenie stanu faktycznego, jako następstwo tego naruszenia. Jest to o tyle istotne, że Sąd II instancji jest związany zarzutami dotyczącymi prawa procesowego podniesionymi przez skarżącego w apelacji (vide: Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/5). Związanie to oznacza, że Sąd ad quem nie bada i nie rozważa wszystkich możliwych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez Sąd I instancji, a powinien odnieść się jedynie do wszystkich podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania.

Mając zatem na uwadze, że w treści wywiedzionej skargi odwoławczej skarżąca nie sformułowała zarzutów naruszenia takich przepisów, które wpływałyby na ustalenia faktyczne w sprawie, Sąd Apelacyjny nie miał obowiązku doszukiwać się ewentualnego naruszenia przepisów postępowania, na których naruszenie skarżąca nie zwróciła uwagi. Już tylko z powyższych przyczyn, zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pomimo jednak formalnego osadzenia apelacji, w zasadniczej części, na zarzucie dokonania przez Sąd I instancji wadliwych ustaleń faktycznych, dostrzec trzeba, że ocena czy pobudowanie na części wspólnej poddusza nowych pięciu

lokali zawiera się w interesie właścicieli pozostałych lokali lub też czy przekazanie części wspólnej jest nieodpłatne, nie należy bynajmniej do sfery faktów, lecz właściwego ich przyporządkowania do norm prawa materialnego. Dekodując bowiem stanowisko skarżącej w tym zakresie zauważyć trzeba, że nie kwestionuje ona w żaden sposób dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych w tych aspektach, choćby poprzez wskazanie błędów w ocenie materiału procesowego, stanowiącego kanwę tych ustaleń, a wyłącznie poprzestaje na kwestionowaniu uprawnienia tego Sądu do wyprowadzenia - w uwarunkowaniach przedmiotowej sprawy - wniosków opisanych w zarzutach apelacji. Tego rodzaju sposób argumentacji, kwalifikowany być winien, na płaszczyźnie procesowej, jako zarzut obrazy prawa materialnego, dotyczący - ściślej rzecz ujmując - fazy jego subsumcji do ustalonego stanu faktycznego.

Z zastrzeżeniami, o których mowa będzie poniżej, w tożsamym tonie odnieść należy się do kwestii podjęcia zaskarżonych uchwał większością głosów, w kontekście realizowania partykularnych interesów inwestorów oraz deklarowanych przez nich nakładów. Do powyższych zagadnień Sąd Apelacyjny odniesie się więc w części rozważań poświęconej zarzutom naruszenia prawa materialnego, by nie powielać tożsamej argumentacji.

W niniejszej sprawie zasadniczym pozostawało rozstrzygnięcie, czy uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i (...) oraz (...) w B. podjęte dnia 09 maja 2019 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. O. w kancelarii notarialnej w B. (rep. A nr (...)), pozostawały w zgodności z art. 22 ust. 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w sytuacji, gdy nie zostały podjęte przez wszystkich właścicieli lokali i tym samym, czy powodowie legitymowani byli do zaskarżenia przedmiotowych uchwał do Sądu w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, tego rodzaju uchwała wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od przyczyn jej podjęcia i okoliczności dotyczących sposobu i zakresu korzystania z lokali wymienionych w uchwałach, nie mieściła się w ramach art. 22 ust. 3 cytowanej ustawy.

Nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt na którym położony jest budynek.

Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c. ma status części składowej nieruchomości lokalowej.

Wynika stąd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna (vide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 267/10, Legalis Nr 407515).

Dla sprawowania zarządu nad nieruchomością w której zostały wyodrębnione lokale, ustawa powołała wspólnotę mieszkaniową którą tworzy ogół właścicieli. Celem wspólnoty jest zarządzanie nieruchomością. Tak określony zakres działania wyznacza zakres jej praw i obowiązków które nie mogą dotyczyć praw do lokali.

Zarządzanie wymaga podejmowania czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu jak i przekraczających zwykły zarząd. Pewna kategoria czynności wymaga uchwał właścicieli i nie może być podejmowana przez zarząd. Sprawy te dotyczą, poza jednym wyjątkiem, spraw zarządu nieruchomością wspólną i wymienione są jako przykładowe w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wymaga przy tym podkreślenia, że właściciele nie mogą w trybie przepisów tej ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 roku, sygn. akt II CSK 600/08, Legalis nr 218579).

Uchwały stanowiące przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie zostały podjęte na gruncie art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem dopuszczalna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na nadbudowę

lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Uregulowanie to nie może być jednakże rozumiane w oderwaniu od charakteru praw przysługujących wspólnocie mieszkaniowej.

Jak zaznaczono na wstępie, wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 u.w.l., jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego. Zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, to jest do zmiany zakresu prawa mającego charakter części składowej. Stąd powstało zagadnienie czy art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy może odnosić się do sytuacji, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego, to jest w prawie własności lokalu.

W uzasadnieniu cytowanego przez Sąd Okręgowy postanowienia z dnia 24 listopada 2010 roku Sąd Najwyższy powołał się na pogląd literatury, zgodnie z którym przepis ten dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział został błędnie wyliczony czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali.

Stąd teza podjęta przez Sąd Najwyższy sprowadza się do stwierdzenia, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5a (w nin. sprawie pkt. 5 – dop.) ustawy o własności lokali, 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 brać udział wszyscy właściciele lokali.

Sąd Najwyższy wyraził nadto pogląd, w pełni podzielany przez skład Sądu Apelacyjnego rozpoznający niniejszą sprawę, iż w sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna, jako niemieszcząca się w kompetencjach tego organu zakreślonych omawianym przepisem.

W rozpatrywanym przypadku nie mogło być mowy o korygowaniu jedynie rachunkowej omyłki w wyliczeniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowe uchwały zostały bowiem podjęte w związku z inwestycją planowaną przez A. S. oraz A. B. (1), polegającą na adaptacji poddasza nieużytkowego (stropodachu) w budynku przy ul. (...) w B., poprzez przebudowę części wspólnej, znajdującego się wyłącznie nad lokalami nr (...) przekazanymi do wyłącznego korzystania dla właścicieli lokali nr (...) (uchwała nr (...) z dnia 11 września 2017 r.) w taki sposób, że powstanie tam 5 nowych lokali mieszkalnych, które po adaptacji poddasza, staną się własnością właścicieli lokali nr (...), tj. A. B. (1) i A. S.. Po zakończeniu inwestycji pozwana Wspólnota miała przenieść na rzecz właścicieli lokali nr (...) własność nowopowstałych lokali, co wiązało się z wyrażeniem zgody na zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Związana z taką zmianą zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie była sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale miała charakter merytoryczny. Wiązała się bowiem z zastosowaniem innego kryterium w ich oznaczeniu. W tej sytuacji należało uznać, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie formalnie mieściła się w ramach art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., ze względu jednak na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli.

W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów powinni uczestniczyć, wyrażając swoją zgodę, wszyscy właściciele lokali. W razie niemożności uzyskania jednomyślności właścicieli, stosownych rozwiązań należy poszukiwać na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 roku, sygn. akt I CK 357/04, LEX nr 166834), a ściślej w treści art. 199 k.c.

W tym kontekście zarzuty apelacji odnoszące się do błędnego rozkładu ciężaru dowodu przez Sąd pierwszej instancji (art. 6 k.c.) tracą zupełnie na znaczeniu, ponieważ bez względu na okoliczność, czy zwiększenie ilości mieszkań na wynajem zmniejszyłoby komfort zamieszkiwania okolicy, w świetle powyższych rozważań

zaskarżone uchwały, jako podjęte przez wspólnotę bez właściwych ku temu kompetencji, naruszyły normę art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Podlegały zatem uchyleniu po myśli art. 25 ust. 1 ustawy.

Przy ocenie zarzutu naruszenia art 232 k.p.c. i 6 k.c. na marginesie można jedynie zauważyć, że Sąd Okręgowy mógłby potencjalnie naruszyć wyłącznie materialnoprawny rozkład ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), ponieważ norma art. 232 k.p.c. funkcjonuje na płaszczyźnie formalnej między stronami postępowania cywilnego a Sądem i decyduje o dopuszczalności inicjatywy dowodowej Sądu z urzędu (co nie miało miejsca). Zarzut naruszenia artykułu 232 k.p.c. i 6 k.c. jest oczywiście bezpodstawny.

Mając świadomość funkcjonowania w judykaturze również poglądów odmiennych, aniżeli przedstawionych powyżej przez Sąd Apelacyjny, w realiach niniejszej sprawy zaakcentować należy, że naruszenie interesu pozostałych współwłaścicieli nadal pozostaje samodzielną przesłanką do uchylenia uchwały w trybie przewidzianym w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Godzi się przy tym wyjaśnić, że termin „interesy” na gruncie powołanego przepisu rozumiany jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi natomiast kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Oczywiście jest jednak, że nie każdy interes właściciela lokalu będzie zasługiwać na ochronę.

Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, że realizacja przez inwestorów remontu części dachu, klatki schodowej oraz budowa nowego przyłącza kanalizacyjnego jedynie pozornie zawierała się w interesie właścicieli pozostałych lokali. Mając na względzie gospodarczy charakter działalności A. B. (1) i A. S., nie pozostawia wątpliwości, że ww. zamierzali realizować swoje partykularne interesy poprzez dostosowanie budynku do potrzeb większej ilości mieszkańców.

Należy z całą mocą podkreślić, że realizacja przedmiotowej inwestycji z całą pewnością wpłynęłaby na komfort zamieszkiwania w budynku. Rzecz jednak w tym, że pobudowanie przez inwestorów pięciu dodatkowych lokali mieszkalnych wpłynęłoby nie tylko na zmianę standardów higieniczno-sanitarnych, lecz także funkcji budynku z wyłącznie mieszkalnej, na częściowo usługową. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika bowiem, że inwestorzy A. B. (1) oraz A. S. zamierzali w nowopowstałych lokalach świadczyć usługi polegające m.in. na krótkotrwałym, ogólnie dostępnym wynajmowaniu mieszkań, pokoi i miejsc noclegowych oraz usługi z tym związane.

Fakt zamieszkania w budynku dodatkowych kilkunastu osób, w tym także częste zmiany w ich składzie osobowym, niewątpliwie wpłyną na poczucie bezpieczeństwa

pozostałych właścicieli, choćby w wypadku zajścia sytuacji potencjalnie niebezpiecznych lub niekomfortowych, jak wejście na teren nieruchomości osób niepożądanych czy niewłaściwe zachowania krótkoterminowych najemców lokali. Sąd Apelacyjny miał przy tym na uwadze, że poza świadczeniami związanymi z poniesieniem przez inwestorów kosztów prac związanych z poprawą warunków części wspólnej, zaskarżone uchwały nie przewidywały wprowadzenia w organizacji nieruchomości wspólnej zmian, które mogły przynajmniej w pewnym stopniu zrekomensować niedogodności mogące się pojawić w związku z zamieszkaniem w budynku dodatkowych osób.

Jeśli chodzi zaś o powołany przez pozwaną zarzut naruszenia art. 5 k.c., to również on okazał się niesłuszny.

Nie wykazano bowiem jaka konkretnie zasada współzycia społecznego została przez powodów naruszona. Nic w tej kwestii nie zmienia eksponowana w apelacji okoliczność uzgodnienia i akceptacji treści uchwał przed ich podjęciem. Skoro w niniejszej sprawie podstawę uchylenia spornych uchwał stanowiła ich sprzeczność z przepisami prawa, zbędnym było doszukiwanie się w roszczeniu powodów naruszenia art. 5 k.c., tym bardziej, że przepis ten winen być stosowany jedynie wyjątkowo.

W świetle przedstawionych wyżej rozważań, wskazujących na istnienie kilku równoważnych przyczyn uniemożliwiających uwzględnienie apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c. należało orzec jak w punkcie I. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w pkt. II. wyroku. Na koszty te złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika powodów w kwocie 270,00 zł, ustalone w oparciu o § 8. ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

SSO del. Rafał Terlecki	SSA Roman Kowalkowski	SSA Wiesław Łukaszewski

Na oryginale właściwe podpisy.