

Sygn. akt I ACa 454/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 października 2015 r. sygn. akt I C 840/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1080 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Robert Jurga

I ACa 454/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 września 2016 r.

Wyrokiem z dnia 1 października 2015 r. sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, iż uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. nie istnieją; zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. na rzecz powódki A. W. kwotę 1.797 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) „ przy ul. (...) w K.. Jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) wraz z udziałem w wysokości 23/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali . Przedmiotowy lokal mieszkalny nabyła w listopadzie 2013 r., w lutym 2014 r. brała po raz pierwszy udział w zebraniu pozwanej Wspólnoty.

W dniu 27 lutego 2014 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty „(...) „, w czasie którego poddano pod głosowanie między innymi osiem zaskarżonych uchwał oraz podjęto decyzję o zakończeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwały powyższe dotyczyły:

- uchwała nr (...)– w sprawie wyrażenia zgody na rozliczenie nadwyżki przychodów nad kosztami za 2013 r. w kwocie 192.548,66 zł na współwłaścicieli proporcjonalnie do posiadanego udziału w części nieruchomości wspólnej, oraz aby nadwyżka z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 0,85 zł powiększyła przychody z tyt. w/w opłaty w roku 2014 r.;

- uchwała nr (...)– w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na rok 2014 r., poprzez ustalenie zaliczki miesięcznej na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 2,62 zł / m² liczoną do pow. użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz do pow. odpowiadającej współdziałowi w hali garażowej (...) oraz liczoną do pow. użytkowej przekazanych do wyłącznego użytkowania miejsc postojowych, schowków, i komórek lokatorskich w garażach wielostanowiskowych; przedmiotowa uchwała dotyczyła także ustalenia i zatwierdzenia, że po oddaniu kolejnego etapu III (bud. 59,57) zaliczki liczone do pow. użytkowej oddanych budynków będą takie same jak w etapie I i II, a koszty planowanych wydatków wzrosną proporcjonalnie do pow. użytkowej kolejnego przekazanego etapu oraz zobowiązywała użytkowników miejsc postojowych , schowków i komórek lokatorskich znajdujących się w garażach wielostanowiskowych do partycypowania w kosztach utrzymania hal garażowych zgodnie z przedstawionym planem;

- uchwała nr (...)– w kwestii ustalenia miesięcznej zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł/m² liczoną od pow. użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz do pow. odpowiadającej współdziałowi w hali garażowej (...);

- uchwała nr (...)– w sprawie odwołania A. S. z funkcji zarządu i zarządcy nieruchomości wspólnej z dniem 30 czerwca 2014 r.;

- uchwała nr (...)– w sprawie powierzenia od dnia 1 lipca 2014r. zarządu Wspólnoty D. K., P. B., B. G. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) spółka cywilna w K.;

- uchwała nr (...)– dotyczącej wypowiedzenia umowy z dnia 26 marca 2012 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną A. S. z zachowaniem okresu wypowiedzenia i upoważnienia do podpisania i złożenia wypowiedzenia pełnomocników Wspólnoty w osobach: Ł. S., M. R. i G. S.;

- uchwała nr (...)– w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dniem 1 lipca 2014r., z D. K., P. B., B. G. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Spółka Cywilna w K. i upoważnienia pełnomocników Wspólnoty w osobach Ł. S., M. R. i G. S. do podpisania tej umowy;

- uchwała nr 12/2014 – w sprawie zmiany postanowień uchwały nr (...)z dnia 2 sierpnia 2012 r. i uchwały nr (...)uzupełnionej w trybie indywidualnego zbierania głosów – podanie wyników z dnia 25 maja 2013 r. dotyczących powołania składu Rady Mieszkańców w ilości trzech osób z każdego budynku (...) oraz dwóch osób z budynków (...).

Podczas głosowania nad w/w uchwałami wielkość udziałów głosujących liczono z wyłączeniem udziałów odpowiadających budynkom nie ukończonym i nie oddanym do użytkowania tj. nr(...) Zgodnie bowiem z uchwałą Wspólnoty nr (...)r. z dnia 26 marca 2012 r., podjętej przez dewelopera (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w W. i pierwszych właścicieli wyodrębnionego lokalu we Wspólnocie – K. i W. G. wprowadzono zmianę sposobu głosowania na zebraniach Wspólnoty oraz w drodze indywidualnego głosowania w ten sposób, że do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Etapu 2 i Etapu 3 Osiedla, głosowania we Wspólnocie odbywać się miały z wyłączeniem udziałów odpowiadających powierzchni użytkowej niezakończonych Etapów 2 i 3 , co oznaczać miało, że: - za 100 % głosów przyjęto Etap 1 do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Etapu 2, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Etapu 2, - za 100% przyjmuje się Etap 1 i 2 do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Etapu 3.

W związku z w/w zmianą liczenia głosów, zaskarżone uchwały podjęto większością głosów właścicieli bloków nr (...), w ten sposób, że: uchwała nr(...)uzyskała 56,256 % głosów, uchwała nr(...) – 51,343 % głosów, uchwała nr(...) – 50,509 % głosów, uchwała nr (...) – 52,732 % głosów, uchwała nr (...) – 52,002 % głosów, uchwała nr(...)– 50,570 % głosów, uchwała (...) – 50,392 % głosów, uchwała nr (...) – 52,451 % głosów. Do obliczenia wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali przyjęto, iż suma powierzchni lokali wyodrębnionych w budynkach nr (...) wynosiła 17 923,95 m.kw. , zaś udział obliczono (procentowo) jako iloraz powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego oraz sumy powierzchni lokali wyodrębnionych w budynkach nr (...).

Gdyby obliczać większość głosów za przyjęciem spornych uchwał zgodnie z wielkością udziałów w księgach wieczystych to wyniki głosowania przedstawiałyby się następująco: za uchwałą nr(...) – 40,430 % głosów, za uchwałą nr(...) – 36,910 % głosów, za uchwałą nr (...) – 36,280% głosów, za uchwałą nr(...) – 37,910 % głosów, za uchwałą nr (...) – 37,390 % głosów, za uchwałą nr (...) – 36,340 % głosów, za uchwałą nr (...) – 36,210 % głosów, za uchwałą nr (...) – 37,690 % głosów.

Budynki oznaczone numerami(...) istnieją na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...) i tworzą one wraz z budynkami (...)jedną wspólnotę mieszkaniową nieruchomości Myśliwska. Fakt istnienia tych budynków został ujawniony w w/w księdze wieczystej jako udział dewelopera – firmy (...) sp. o.o. w części 2847/10000 (według stanu na sierpień 2014 r.) . Gdyby przy głosowaniu nad spornymi uchwałami przyjąć udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej oznaczone w księdze wieczystej nieruchomości oraz w aktach notarialnych nabycia lokali żadna z w/w uchwał nie uzyskałaby większości głosów liczonych tymi udziałami. Przy głosowaniu np. powódce przypisano udział wynoszący 0,316 % w częściach wspólnych nieruchomości, gdy zgodnie z treścią księgi wieczystej (...) oraz aktem notarialnym – aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu , umową sprzedaży , umową o podział do korzystania i pełnomocnictwo z dnia 26 listopada 2013 r. Rep. (...)udział ten wynosi 23/10 000 części .

Na zebraniu Wspólnoty, na którym podejmowane były uchwały reprezentowane było 45,64 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarządca nieruchomości zwołał pismem z dnia 6 lutego 2014 r. zebranie właścicieli lokali i przedstawił proponowany porządek obrad, który przewidywał podjęcie sześciu uchwał o treści wyszczególnionej w zawiadomieniu. Tymczasem w trakcie zebrania pomimo braku zawiadomienia wszystkich właścicieli o zmianie porządku obrad, poddano pod głosowanie dodatkowe sześć uchwał od nr (...) do (...), które nie znajdowały się w przewidywanym porządku zebrania. Powódka nie została powiadomiona o objęciu porządkiem zebrania treści dodatkowych uchwał. Uchwały te podjęto na wniosek części członków Wspólnoty z dnia 11 lutego 2014 r. Głosowanie nad uchwałami nr (...) (o odwołaniu dotychczasowego zarządcy) i nr(...) (o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną odbyło się w obecności notariusza P. M., który został uprzednio poproszony o przybycie na zebranie. Na zebraniu, w dniu 27 lutego 2014 r. za przyjęciem uchwały nr (...)głosowało 40,42% udziałów a za uchwałą nr (...)głosowało 39,69% udziałów .Ponieważ nie uzyskano wymaganej większości , głosowanie nad uchwałami nr (...)i (...)odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów w drodze składania oświadczeń przed notariuszem , w terminie do 31 marca 2014 r. Na zebraniu część osób nie była dopuszczona do głosowania z powodu braku

odpowiednich pełnomocnictw. Osoby które składały oświadczenie o głosowaniu za przyjęciem uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów okazywały notariuszowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, a ich udziały były weryfikowane zgodnie z treścią wpisów w księdze wieczystej nieruchomości.

W zebraniu za część właścicieli lokali głosowali ich pełnomocnicy. Ewentualne ustalenie, iż pełnomocnictwa te nie spełniały wymogów formalnych wynikających ze statutu (np. nie były pełnomocnictwami notarialnymi, brak było określonego terminu na jaki zostały udzielone) nie wpłynęłoby na wynik głosowania w przypadku gdyby za podstawę głosowania przyjęć udziały w nieruchomości wspólnej oznaczone w księdze wieczystej (okoliczność bezsporna).

W dniu głosowania zasiedlone i użytkowane były budynki nr (...). Pozostałe dwa budynki tj. nr(...)były w budowie. Do użytkowania zostały oddane we wrześniu 2014 r., a do zasiedlania w grudniu 2014/styczeniu 2015 r.

Suma udziałów w nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) obejmująca wszystkie budynki wynosi 10000.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo w zakresie żądania głównego o ustalenie nieistnienia za zasługujące na uwzględnienie w całości.

Występując z żądaniem opartym na art. 189 k.p.c. musiała powódka wykazać interes prawny. Interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma każdy właściciel lokalu należący do danej nieruchomości. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu. Jeżeli członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 25 ust. 1 u.w.l.) to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem, bądź nieistniejącej. Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która w istocie nie została podjęta. Co do zasady za dopuszczalne należy uznać, nieograniczone terminem, powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ze względu na brak quorum, bądź brak wymaganej większości głosów. Stanowisko to, wyrażone zostało wprost w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05 (Lex nr 424423) i niekwestionowane w innych judykatach ani w piśmiennictwie. Ubocznie wypada wskazać, że możliwe jest także żądanie stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty i to także po upływie terminu wskazanego w art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali dla powództwa o uchylenie uchwały. Przyjęcie bowiem bezwzględnego związania uchwałą, której treść w sposób rażący narusza prawo, prowadziłyby do sytuacji, w której akceptacji podlegałyby skutki wynikające z takiej uchwały rażąco naruszającej obowiązujący porządek prawny, nieważnej z mocy samego prawa już od chwili jej podjęcia.

W niniejszym procesie ciężar dowodu, iż zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem ciążył na stronie pozwanej. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c., obowiązek udowodnienia okoliczności spoczywa na tej stronie procesu, która chce wywodzić z określonych faktów skutki prawne.

Pozwana zdaniem Sądu Okręgowego nie obroniła stanowiska, iż przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie doszło do uchybień, których skutkiem byłoby, iż uchwały te zostały przyjęte mniejszością głosów, a więc prawnie nigdy nie istniały.

Pośród w zasadzie niespornych elementów stanu faktycznego znalazła się konstatacja, że w procedurze liczenia głosów nad zaskarżonymi uchwałami jako zasadę przyjęto treść uchwały Wspólnoty mieszkaniowej nr (...).r. z 26 marca 2012 r. która wbrew ustawie o własności lokali przyjęła inny sposób liczenia głosów niż jest dozwolony. Uchwała ta zawarta została przez dewelopera i pierwszego właściciela wyodrębnionego lokalu, a więc z pominięciem przyszłych członków wspólnoty. Uchwała ta w oczywisty sposób jest niezgodna z ustawą i od samego początku nie może rzutować na zasady liczenia głosów w pozwanej Wspólnocie. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 ustawy uchwały wspólnoty zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Innego sposobu liczenia

głosów przy podejmowaniu uchwał ustawa nie przewiduje a więc w/w przepis ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, którego treści nie może zmieniać wola członków Wspólnoty .

W omawianym przypadku, pozwana Wspólnota licząc oddane głosy za spornymi uchwałami nie uwzględniła udziałów poszczególnych członków wspólnoty oznaczonymi w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, a przyjęła zasady liczenia głosów określone w uchwale nr (...), które wyłączały z tego liczenia udziały odpowiadających pow. użytkowej niezakończonych jeszcze inwestycji ale określone w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu Okręgowego zabieg ten z w/w przyczyn ustawowych jest niedopuszczalny i skutkuje tym, iż zaskarżone uchwały gdyby przyjęły prawidłowy sposób liczenia głosów tj. wszystkimi udziałami zgodnie z wpisami w księdze wieczystej nr (...) nie uzyskałyby wymaganej większości. Okoliczność ta zasadniczo nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, która w sprawie próbowała jedynie wykazać, że przyjęty uchwałą nr (...)zmieniony sposób głosowania jest prawidłowy i wiążący.

Dopiero w piśmie z dnia 14 maja 2015 r. (k. 1107) strona pozwana podniosła, że udziały właścicieli nieruchomości wspólnej zostały błędnie wpisane do księgi wieczystej nr (...) i że obalenie tego domniemania jest możliwe w toku niniejszego postępowania .W ocenie sądu, w niniejszej sprawie sąd nie może badać czy w umowach o ustanowienie własności poszczególnych lokali prawidłowo określono ich powierzchnię i czy umowy te prawidłowo określały udziały nabywców lokali w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym, nie jest to bowiem postępowanie w którym można prostować uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych . Zresztą nie zmienia to faktu, że w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał udziały właścicieli w nieruchomości wspólnej były takie jak wpisane do kw nr (...) i one winny stanowić podstawę liczenia większości głosów oddanych za przyjęciem uchwał.

Wobec ustalenia, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte większością głosów zgodnie z art. 23 ust.2 ustawy, a zatem nie istnieją , Sąd Okręgowy nie odniósł się do pozostałych zarzutów strony pozwanej.

Ostatecznie nie miał znaczenia w sprawie zarzut powódki, dotyczący kwestii nieprawidłowych pełnomocnictw części osób głosujących nad uchwałami, skoro okoliczność ta i tak nie miałaby żadnego wpływu na wynik poprawnego głosowania.

Wszystkie zaś pozostałe zarzuty powódki np. odnoszące się do uchybień związanych z niepoinformowaniem powódki o nowym porządku obrad zebrania z dnia 27 lutego 2014 r. nie miały wpływu na treść rozstrzygnięcia, które w obrocie prawnym wywołuje dalej idące skutki niż by to miało miejsce w przypadku uchylenia uchwały.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, która zarzuciła:

1.naruszenie prawa materialnego tj. art. 3 ust. 3 w zw. z ust. 5 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. poprzez jego niewłaściwą wykładnię odnośnie sposobu obliczania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 w zw. z ust. 5 ustawy o własności lokali poprzez ich niewłaściwą wykładnię i w konsekwencji nie zastosowanie, w sytuacji, w której w przypadku wadliwego określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonanego w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, postanowień umów, które są dotknięte wadą są nieważne i zgodnie z art. 58 § 1 k.c. na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy tj. art. 3 ust. 3 w zw. ust. 5 ustawy o własności lokali;

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. poprzez jego zastosowanie, czego skutkiem było przyjęcie, iż zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej tym przepisem większości głosów i w związku z tym Sąd I instancji ustalił ich nieistnienie;

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, iż:

- podstawą przyjętą przez pozwaną Wspólnotę do przyjęcia sposobu obliczania głosów na zebraniu w dniu 27 lutego 2014 r. była uchwała nr (...)z dnia 26 marca 2012 r., gdy tymczasem była nią treść przepisów art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 w zw. z ust. 5 ustawy o własności lokali;

- pozwana Wspólnota licząc oddane głosy za spornymi uchwałami nie uwzględniła wszystkich udziałów poszczególnych członków wspólnoty, gdy tymczasem uwzględnione zostały wszystkie udziały liczone zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami ustawy o własności lokali;

- oraz pominięcie kwestii, iż udział dewelopera – (...)sp. z o.o. w budynkach w stanie budowy o numerach (...)został ujawniony w księdze wieczystej nr (...) dopiero w sierpniu 2014 r..

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana wniosła także o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. jest nieuzasadniona.

Na wstępie, z uwagi na potrzebę wskazania podstawy rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c.), stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. O wnikliwości i poprawności tych wniosków świadczą pisemne motywy zaskarżonego wyroku, w których przedstawione zostały wszystkie fakty stanowiące podstawę wydanego wyroku, a także podane zostały dowody stanowiące podstawę ustaleń.

Ponieważ w apelacji podniesiono zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego to w pierwszej kolejności należy się do niego odnieść bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje możliwość zbadania poprawności zastosowania prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. wyraźnie podkreślić należy, że ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyroki Sądu

Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00, Lex nr 56906; z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925).

W rozpoznawanej sprawie apelująca strona zarzutów o takim charakterze nie podniosła. Można wręcz powiedzieć, że zarzuty podniesione w ramach wskazywanego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczą faktów ale ich oceny prawnej. O tym, że przy głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami kierowano się treścią uchwały pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 26 marca 2012 r. Sąd Okręgowy podał dopiero w rozważaniach prawnych i nie powinno budzić wątpliwości, że taka uchwała faktycznie została podjęta. Także rozważania nad poprawnością ustalania sposobu liczenia głosów są oceną faktów, przy zastosowaniu prawa materialnego, a nie ustaleniem faktycznym. Natomiast to kiedy udział dewelopera – (...) sp. z o.o. w budynkach w stanie budowy o numerach (...) został ujawniony w księdze wieczystej nr (...) nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Niemniej jednak ocena tego faktu także nie jest ustaleniem faktycznym tylko oceną prawną i nie mieści się w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W sprawie nie doszło też do naruszenia prawa materialnego.

Wyjaśnić należy, że z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się:

- z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, a w razie sprzedaży kolejnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich kolejnych nabywców;
- z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz pomieszczeń przynależnych do tych lokali (przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność);
- z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości.

O powstaniu nieruchomości wspólnej decyduje więc fakt, że oprócz dotychczasowego właściciela całej nieruchomości pojawia się inny właściciel lub pojawiają się inni właściciele, którzy nabywają własność lokali w tej nieruchomości. Nieruchomość wspólna istnieje więc od chwili, gdy zbyty został choćby jeden lokal.

O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a co nie, decyduje sposób, w jaki określono udział w nieruchomości wspólnej związany z pierwszym lokalem, którego własność odrębna zostaje ustanowiona i zbyta innej osobie przez dotychczasowego właściciela. To co wówczas zaliczono do sumy powierzchni wspólnych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, nie wejdzie w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanie się indywidualną własnością właścicieli lokali. Natomiast wszystkie pomieszczenia, których powierzchni nie ujęto w tej sumie, wejdą w skład nieruchomości wspólnej i staną się współwłasnością lokali. Późniejsza zmiana tego stanu jest możliwa tylko przez zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej lub w drodze zniesienia odrębnej własności lokali w nieruchomości.

Jeśli pierwszy właściciel całej nieruchomości (dotychczasowy właściciel) nie ustanowił na swoją rzecz odrębnej własności wszystkich lub części lokali, których dotychczas nie sprzedał i które nadal stanowią jego własność, to jego udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest, w myśli art. 3 ust. 3 u.w.l., liczony tak samo, gdyż odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wszystkich lokali stanowiących wciąż jego własność (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do tych wszystkich lokali przynależnymi. Wszystkie lokale należy przy tym rozumieć dosłownie i zaliczać do nich zarówno te lokale, które zostały przez pierwotnego właściciela całej nieruchomości zbyte innym osobom, jak i te, które nadal stanowią jego własność, bez względu na to, czy dotychczasowy właściciel ustanowił

odrębną własność tych lokali na swoją rzecz, czy nie. Omawiany przepis dotyczy wszystkich lokali, a nie tylko tych, które stanowią odrębną własność lub których odrębną własność właśnie chce się ustanowić. Oznacza to, że należy określić odrębnie również powierzchnię każdego z lokali pozostających w posiadaniu pierwotnego właściciela całej nieruchomości – także tych lokali, które nie stanowią odrębnej własności.

Zasada obliczania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, określona w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach określonych w ustawie o własności lokali (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, Lex nr 78365).

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali, każdy właściciel lokalu w takiej nieruchomości będzie również właścicielem ułamkowej części nieruchomości wspólnej, składającej się z gruntu zabudowanego wieloma budynkami i z części wspólnych wszystkich budynków stojących na tym gruncie.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00 (OSNC 2003, nr 6, poz. 81) orzekł, że „wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą”. Zatem osobom, które nabyły lokale z wadliwie określonymi udziałami, przysługuje w celu doprowadzenia do zgodności wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w obrębie całej wspólnoty środki prawne przewidziane w postępowaniu wieczystoksięgowym, tj. ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz powództwo o uzgodnienie treści stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wytoczone na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1994 r., III CZP 43/94, Lex nr 56811).

W świetle art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali najważniejsze jest to aby udziały były związane z samodzielnymi lokalami, a suma udziałów wszystkich właścicieli była równa 1 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2004 r., V CK 492/03, Lex 328063). Dla oceny, czy suma udziałów równa jest jedności, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej.

Jak przyznała strona pozwana (oświadczenie pełnomocnika na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 września 2016 r.) pierwszą umową dotyczącą sprzedaży lokalu ustalono udział w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem powierzchni użytkowej wszystkich czterech budynków w tym budynków, które nie były jeszcze oddane do użytku. Natomiast po zakończeniu inwestycji nie zachodziła potrzeba zmiany udziałów tak by stanowiły one jeden, ponieważ ujawnione w księdze wieczystej udziały właśnie stanowią jedność.

Jeżeli, jak już powiedziano, o tym co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a co nie, decyduje sposób, określenia udziału w nieruchomości wspólnej związany z pierwszym lokalem, którego własność odrębna zostaje ustanowiona i zbyta innej osobie przez dotychczasowego właściciela – to brak jest podstaw do innego obliczania udziałów, a niżeli ustalone w umowach sprzedaży poszczególnych lokali i ujawnionych w księdze wieczystej.

Przyjmując sposób argumentacji strony pozwanej należałoby uznać, że ignorując udziały ustalone umowami i ujawnione w księdze wieczystej na różnych etapach inwestycji dla podejmowania uchwał udziały powinny być każdorazowo przeliczane.

Jest to w sposób oczywisty niedopuszczalne w świetle art. 3 ust. 3 w zw. z ust. 5 ustawy o własności lokali bowiem sposób ustalania udziału przyjęty w pierwszej umowie sprzedaży lokalu jest wiążący, a ponadto wiążące są zapisy w księdze wieczystej ujawniające wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom wyodrębnionych lokali. Oczywistym jest też to, że dotychczasowy właściciel do czasu sprzedaży wszystkich lokali jest współwłaścicielem danej nieruchomości. Obojętne jest zatem to kiedy jego udział został ujawniony w księdze wieczystej bowiem nie miało to wpływu na już ujawnione udziały właścicieli poszczególnych lokali.

O poprawności ustalenia wysokości udziałów świadczy to, że po zakończeniu inwestycji, przyjęty w pierwszej umowie sprzedaży sposób ustalania wielkości udziałów, zapewnił doprowadzenie do jedności co w sposób oczywisty podważa zasadność zarzutów apelacji co do niewłaściwego ustalenia udziałów.

Nie może też być mowy, w związku z powyższym, o naruszeniu art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 w zw. z ust. 5 ustawy o własności lokali bowiem przyjęty sposób określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej nie narusza wskazanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali.

Wskazany przez Sąd Okręgowy prawidłowy sposób obliczenia większości głosów właścicieli lokali, w całej rozciągłości akceptowany przez Sąd Apelacyjny oznacza, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, co potwierdzają też wcześniejsze wywody.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach w oparciu o art. 98 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2013 r. poz. 461) przy przyjęciu, że pozwem objęto osiem żądań dotyczących uchylenia wskazanych uchwał.

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz – Braun SSA Robert Jurga