

Sygn. akt I ACa 2236/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Górecka

Sędziowie: SSA Ewa Kaniok

SO ( del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant: Karolina Długosz- Żółtowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 lutego 2017r.

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...)w W.

o uchylenie uchwały nr(...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 października 2015 r., sygn. akt I C 440/15

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od E. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł. ( sto dziewięćdziesiąt siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II.zasądza od E. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. kwotę 335 zł. ( trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

SSA Ewa Kaniok SSA Romana Górecka SO ( del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska

**Sygn. akt: I ACa 2236/15**

## UZASADNIENIE

E. K. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ulica (...) w W. nr (...) z dnia 26 marca 2015 roku jako niezgodnej z przepisami prawa, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającej interesy powódki.

W uzasadnieniu wyjaśniła, że na zebraniu w dniu 12 marca 2015 roku podjęta została uchwała nr(...) w przedmiocie sprzedaży części wspólnej najmowanej od Wspólnoty Mieszkaniowej ulica (...) przez J. K. (1), która wykonała adaptację strychu i powiększyła swój wykupiony lokal nr (...), za kwotę wykupu 2.170,00 zł za m<sup>2</sup>.

Powódka zarzuciła:

- podjęcie uchwały niezgodnie z trybem jej podejmowania, w tym zasadami głosowania (większością głosów, a nie jednomyślnie);

- określenie w § 2 uchwały zaniżonej kwoty wykupu, w szczególności obniżenie określonej ceny 2.170,00 złotych za m<sup>2</sup> o zwaloryzowane nakłady poniesione przez J. K. (1) w latach 1990 – 1994 w celu adaptacji strychu. Wyjaśniła przy tym, że wysokość nakładów została określona w operacie szacunkowym sporządzonym w 2013 roku według cen z tego roku przez rzeczoznawcę majątkowego A. H., podczas gdy adaptacja strychu faktycznie miała miejsce w latach 1990 – 1994 i należałoby dokonać odpisów amortyzacyjnych w wysokości 2,5% rocznie, a kwota wykupu powinna stanowić co najmniej 4.151,00 złotych za m<sup>2</sup>. Podkreśliła, że zaniżenie ceny nieruchomości wspólnej nie da się pogodzić z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz działaniem dla dobra właścicieli lokali, a operat szacunkowy został sporządzony 18 kwietnia 2013 roku, a więc w okresie podejmowania uchwały przez Wspólnotę był już nieaktualny. Podniosła również, że nie wzięto pod uwagę, ani nie zbadano w ogóle umowy łączącej najemcę ze Wspólnotą co do zakresu zwrotu nakładów, w sytuacji gdy zgodnie z ówczesnie obowiązującym rozporządzeniem z dnia 30 czerwca 1988 roku w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy albo rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa albo przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych w takich obiektach (Dz. U. z 1988 roku nr 27 poz. 193) w umowie pomiędzy inwestorem a zarządcą budynku powinny być określone zasady rozliczenia związane z adaptacją;
- dokonanie zmiany przeznaczenia i sprzedaż części wspólnej z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszeniem interesu powódki, gdyż w wyniku adaptacji pogorszył się stan techniczny strychu i kominów, a do tego adaptacja zagraża całemu obiektowi budowlanemu i naraża na niebezpieczeństwo wszystkich mieszkańców budynku. Podniosła, że adaptacja strychu na cele mieszkalne wymaga – zgodnie z art. 71 prawa budowlanego – uzyskania stosownych zgód ze względu na zmianę warunków: bezpieczeństwa pożarowego, zdrowotnych, higieniczno – sanitarnych, jak również innych obciążeń. Wskazała nadto, że uchwała Wspólnoty mogłaby posłużyć inwestorowi jako podstawa do podpisania oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego i głosowanie nad taką uchwałą wymaga jednomyślności;
- naruszenie interesu powódki w rozumieniu art.12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez pośrednie pozbawienie jej przez stanowiącą przedmiot sprawy uchwałę możliwości czerpania pożytków związanych z umową najmu powierzchni użytkowanej przez zainteresowaną wykupem.

Podaje również, że obecnie trwają prace w Urzędzie Miasta nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a z informacji uzyskanych przez powódkę wynika, że nie będzie dozwolona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego polegająca na adaptacji strychów na lokale mieszkalne bez jednoczesnej przebudowy, jak również liczba miejsc parkingowych dostępnych dla mieszkańców budynku przy ulicy (...) jest zdecydowanie mniejsza niż standardowa dla zabudowy wielorodzinnej, a wyodrębnienie kolejnego lokalu mieszkalnego na strychu tylko ten współczynnik pogorszy.

Wspólnota Mieszkaniowa(...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

**Wyrokiem z dnia 06 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** w punkcie pierwszym uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W., w punkcie drugim zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. na rzecz E. K. kwotę 397,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość gruntowa położona przy ulicy (...) w W. znajduje się na obszarze objętym uchwałą nr (...) Rady miasta (...) z dnia 13 maja 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie (...).

Na nieruchomości tej wzniesiony jest budynek mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. E. K. (w  $\frac{3}{4}$ ) wraz z córką J. K. (2) (w  $\frac{1}{4}$ ) są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego nr (...). Ich udział w nieruchomości wspólnej, którą

stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, związany z tym lokalem wynosi 0,032.

J. K. (1) na początku lat 90 – tych ubiegłego wieku zaadaptowała część strychu w budynku przy ulicy (...) w W. na cele mieszkalne na podstawie pozwolenia na budowę nr (...). (...), decyzja nr (...) z dnia 19 listopada 1991 roku, wydanego przez Urząd (...) oraz dopuszczona do użytkowania decyzją tego Urzędu nr(...) z dnia 02 lutego 1994 roku.

Rozpoczynając prace budowlane miała zawartą umowę użyczenia adaptowanej części strychu. Prace wykonywane były sukcesywnie w systemie gospodarczym w latach 1990 – 1994. J. K. (1) posiada część rachunków za wykonane prace adaptacyjne, ale nie wszystkie. Została dokonana nadbudowa piętra, zdemontowano dach i położono nowy, wstawiono okna, doprowadzono wodę i wstawiono nowe instalacje. Po zakończeniu prac modernizacyjno – remontowych przystosowujących przedmiotowe pomieszczenie poddasza do potrzeb mieszkalnych powstała nowa część mieszkalna o powierzchni 72,83 m<sup>2</sup>. Obecnie stanowi ona integralną część położonego piętro niżej lokalu mieszkalnego nr (...), którego właścicielką jest J. K. (1). Po zakończeniu prac J. K. (1) złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lub wykupu powierzchni, jednak ze względu na roszczenia przedwojennych właścicieli wykup mieszkań został wstrzymany.

Celem ustalenia wysokości czynszu najmu dokonano obmiaru zaadaptowanej części strychu. Umowa najmu wydzielonej części strychu o powierzchni 72,52 m<sup>2</sup> pomiędzy J. K. (1) a Wspólnotą Mieszkaniową (...) ulica (...) w W. została zawarta w dniu 15 listopada 2011 roku, na jej pisemny wniosek z dnia 29 sierpnia 2011 roku. Celem zawarcia umowy najmu większość współwłaścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) udzieliła zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej upoważnienia na podstawie uchwały nr (...) podjętej w dniu 14 listopada 2011 roku. Czynsz najmu został ustalony w wysokości stawki czynszu dla lokali komunalnych obowiązujących dla (...) W., co jest powszechnie stosowaną praktyką w przypadku najmu strychów. W przypadku J. K. (1) wysokość tego czynszu wynosi obecnie około 500,00 złotych miesięcznie. Ponadto strony umowy uzgodniły, że w przypadku powstania możliwości wykupu lokali w nieruchomości przy ulicy (...), zobowiązują się dołożyć wszelkich starań do zawarcia umowy sprzedaży najemcy zaadaptowanej powierzchni po cenie uwzględniającej poniesione koszty adaptacji.

Pismem z dnia 01 kwietnia 2012 roku J. K. (1) zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ulica (...) z prośbą o sprzedaż zajmowanej powierzchni strychu z uwzględnieniem poniesionych kosztów budowy.

Wartość rynkowa części nieruchomości wspólnej (pomieszczenia poddasza) położonej w W. przy ulicy (...) została oszacowana w kwietniu 2013 roku, przez biegłego rzeczoznawcę wybranego przez Wspólnotę Mieszkaniową, na podstawie (...) (Zeszyt 13/2013. 1413, I kwartał 2013) na kwotę 169.335,00 złotych z uwzględnieniem nakładów koniecznych do adaptacji wycenionego pomieszczenia poddasza do celów mieszkalnych, przy przyjęciu, że wartość rynkowa wycenianej powierzchni wynosi 590.115,00 złotych, a wartość nakładów koniecznych do adaptacji wycenianego pomieszczenia poddasza do celów mieszkalnych w ujęciu procentowym wyniosła 71,32% powyższej wartości, a zatem kwotę 420.870,02 zł (590.115,00 złotych – 420.870,02 złotych = 169.334,98 złotych).

Właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w W. podjęli uchwałę nr (...) nazwaną „uchwałą intencyjną”, w której wyrazili zgodę na sprzedaż części wspólnej najmowanej od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez J. K. (1), oraz ustalili kwotę wykupu części wspólnej na 2.170,00 złotych/m<sup>(2)</sup>. Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele posiadający 0,7652 udziałów, przeciw byli właściciele posiadający 0,032 udziałów, a właściciele posiadający 0,075 udziałów wstrzymali się od podjęcia uchwały. Powódka głosowała przeciwko podjęciu zaskarżonej uchwały.

Pismem z dnia 08 kwietnia 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. zawiadomiła właścicieli lokali o podjętej częściowo na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwale nr(...), wskazując, że weszła ona w życie z dniem 26 marca 2015 roku.

Na dzień 17 czerwca 2015 roku zwołane zostało zebranie współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy (...). W porządku obrad przewidziano podjęcie uchwały nr(...) w sprawie sprzedaży J. K. (1) części wspólnej najmowanej od Wspólnoty Mieszkaniowej przez J. K. (1) za łączną cenę 164.203,90 złotych, wyrażenie zgody na zmianę wielkości udziałów

ujawnionych w księgach wieczystych w odniesieniu do lokali wyodrębnionych z uwagi na zmianę powierzchni budynku oraz ustanowienie pełnomocników do zawarcia umów w sprawie dokonania tych czynności. Uchwała miała zostać podjęta w formie aktu notarialnego w obecności notariusza. Wszyscy współwłaściciele, poza powódką, byli za podjęciem tej uchwały.

Budynek przy ulicy (...) w W. wymaga remontów, których koszt oszacowano na kwotę około 1.000.000,00 złotych. Konieczny jest, m.in., gruntowny remont dachu wraz z częściową wymianą więźby dachowej. Ze względu na niską stawkę zaliczki na fundusz remontowy, Wspólnota Mieszkaniowa stara się pozyskać środki finansowe poprzez zaadaptowanie przez inwestorów pozostałej części strychu. Obecnie trwają rozmowy z jednym potencjalnym nabywcą, który zaproponował cenę 3.800,00 złotych/m<sup>2</sup>, a w razie niemożności wybudowania wind – 2.600,00 złotych/m<sup>2</sup>).

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2002 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ust. 2 cytowanego przepisu uchwały 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. Stosownie do treści ust. 3 tego przepisu, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu.

Powódka, będąc współwłaścicielką lokalu nr (...) w nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w W. posiada w niniejszej sprawie legitymację czynną.

J. K. (1) na początku lat 90 – tych ubiegłego wieku dokonała na własny koszt adaptacji strychu znajdującego się nad lokalem nr (...), którego jest właścicielką, w wyniku tych prac powstała dodatkowa przestrzeń faktycznie przyłączona do lokalu nr (...).

Pomieszczenie strychu należy traktować jako nieruchomość wspólną, albowiem w niniejszej sprawie nie doszło do przekształcenia go w samodzielny lokal mieszkalny lub w część innego lokalu należącego do konkretnej osoby wraz z przeniesieniem na nią prawa własności lokalu.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal (por. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 roku). Natomiast prawo decydowania o losie części wspólnej nieruchomości w kontekście wspólnych potrzeb, które ma zaspokajać, leży po stronie wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Przy zgodzie pozostałych współwłaścicieli lokalu możliwe jest żądanie zniesienia współwłasności polegające na wyodrębnieniu strychu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 03 października 2003 roku, III CZP 65/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 89).

Zbycie części nieruchomości wspólnej na rzecz J. K. (1) i przekształcenie zaadaptowanej części strychu w odrębną własność lokalu mieszkalnego spowoduje zmianę wysokości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej.

Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego). Zatem sprzedaż przedmiotowej części strychu, prowadząca do zmiany powierzchni lokalu nr (...) prowadzić będzie do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, to jest do zmiany zakresu prawa mającego charakter części składowej. Uchwała nr (...) podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zmierzała w konsekwencji do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej, ponieważ na skutek zmniejszenia powierzchni nieruchomości wspólnej, a zarazem zwiększenia powierzchni jednego z lokali kosztem powierzchni nieruchomości wspólnej nastąpi także zmiana udziałów poszczególnych członków Wspólnoty w nieruchomości wspólnej.

W świetle art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, w myśl którego udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, a zatem podjęcie takiej uchwały prowadzi ostatecznie także do zmiany wysokości udziału służącego właścicielom poszczególnych lokali, zaś w realiach faktycznych niniejszej sprawy na skutek przedmiotowej uchwały wysokość służącego powódce udziału w nieruchomości wspólnej uległaby pomniejszeniu, natomiast wysokość udziału przysługującego J. K. (1) znacznemu zwiększeniu. Wysokość udziału determinuje zarówno wysokość pożytków osiąganych z nieruchomości – zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy, co w realiach faktycznych niniejszej sprawy może mieć znaczenie, np., przy wynajęciu części nieruchomości wspólnej, ale także kosztów. Wielkość udziału ma także wpływ na „siłę głosu” właściciela lokalu – zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, uchwały 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; przy czym w realiach niniejszej sprawy na skutek sprzedaży, o której mowa w uchwale doszłoby do zwiększenia determinowanej wielkością udziału siły głosu J. K. (1), a zmniejszenia siły głosu powódki.

Sąd I instancji wskazał, że 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. Odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest zatem prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna.

Art. 22 ustawy o własności lokali wskazuje, że do podjęcia przez zarząd czynności dotyczącej nieruchomości wspólnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W punkcie 3 tego przepisu wymieniono przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Ustawodawca dopuszcza możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy istniejącego lokalu kosztem nieruchomości wspólnej. To, że ustawodawca akceptuje takie działania już po wyznaczeniu granic nieruchomości wspólnej, wynika z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym w dużych wspólnotach czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem i na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Uchwała nr(...)dotyczyła czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Ustawa o własności lokali wyraźnie zastrzega, że wyrażenie przez właścicieli lokali zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy, połączone musi być z wyrażeniem przez właścicieli lokali zgody na zmianę

wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy o własności lokali).

Na skutek sprzedaży zaadaptowanej części strychu, dojdzie do zwiększenia w dużym zakresie udziału nabywcy w nieruchomości wspólnej, przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału powódki, uszczuplenie udziału powódki dokonane zaskarżoną uchwałą nr (...) może mieć także doniosłe znaczenie praktyczne. Dlatego zdaniem sądu I instancji, zaskarżona uchwała narusza interesy powódki, co przesądza o zasadności powództwa.

Zdaniem Sądu I instancji podejmowanie uchwały dotyczącej w istocie zmiany wysokości udziałów poszczególnych właścicieli przez Wspólnotę Mieszkaniową większością głosów należy uznać za niedopuszczalne. W ocenie Sądu, możliwość podjęcia uchwały na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a zachodzi bowiem jedynie w szczególnych sytuacjach dotyczących części wspólnej, które w istocie nie będą ingerowały w prawo własności poszczególnych właścicieli – takiej jak jedynie sprostowanie rachunkowego błędu przy obliczaniu udziału na skutek sytuacji historycznie wytworzonej, czy też dokonanie podziału (faktycznego i prawnego) wyodrębnionego już lokalu mieszkalnego. Dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, należy wykluczyć.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 roku (II CSK 267/10, niepubl.), w takiej sytuacji w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał również, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana nowym sposobem ponownego pomiaru całego budynku (skutkującym w odniesieniu do właścicieli pomniejszeniem powierzchni ich lokalu) tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a cyt. ustawy, 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 przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Niemożność zaś uzyskania jednomyslności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie w myśl art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 listopada 2004 roku, I Ck 357/04, LEX nr 166834).

Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali.

Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno było nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały wspólnoty i oświadczenia zarządu wspólnoty, jako dokonane przez wspólnotę bez kompetencji do tego, są nieważne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2004 roku, I CK 357/04, niepubl.). W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że do podjęcia zaskarżonej uchwały wymagana była umowa wszystkich właścicieli lokali, co przesądza o konieczności jej uchylenia.

Sąd nie zgodził się przy tym z argumentacją pozwanego, że intencyjny charakter zaskarżonej uchwały, dający zarządowi prawo do sprzedaży części nieruchomości wspólnej, nie stanowi o naruszeniu interesów ani powódki, ani Wspólnoty.

Tego rodzaju uchwały powinny być podejmowane we właściwej dla przeniesienia własności nieruchomości formie (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 roku, III CZP 65/11, OSNC 2012/6/68, Biuletyn Sądu Najwyższego 2011/11/7). Zaskarżona uchwała zawiera upoważnienie do dokonania czynności polegającej na sprzedaży części nieruchomości wspólnej, do czego powinno zostać udzielone pełnomocnictwo w formie przepisanej. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali). Przepis ten odsyła zatem do art. 99

§ 1 k.c., dotyczącego szczególnej formy pełnomocnictwa. Zgodnie z jego treścią, jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie.

Oznacza to zdaniem Sądu, że zaskarżona uchwała – a co najmniej jej postanowienia przewidujące upoważnienie do zbycia własności nieruchomości – winny być zaprotokołowane przez notariusza, co jednocześnie wyklucza możliwość podjęcia uchwały w mieszanym trybie zbierania głosów.

Sąd Okręgowy podniósł, że uchwała nr(...) w § 1 zawiera upoważnienie do podpisania umowy sprzedaży części nieruchomości wspólnej na rzecz J. K. (1). Słusznie zatem wskazuje strona powodowa, że stanowi to stosowne pełnomocnictwo do zawarcia w imieniu współwłaścicieli lokali mieszkalnych umowy sprzedaży. Wobec treści art. 158 k.c. umowa przeniesienia własności nieruchomości winna być zawarta w formie aktu notarialnego, wobec czego pełnomocnictwo do zawarcia takiej umowy także powinno mieć przedmiotową formę. Z uwagi na fakt, iż uchwała została sporządzona w zwykłej formie pisemnej, doszło do naruszenia art. 99 k.c., co stanowi dodatkowy argument za przyjęciem, iż uchwała nr (...)winna zostać wyeliminowana z porządku prawnego.

Powódka zarzuciła również zaskarżonej uchwale niezgodność z zasadami prawidłowego gospodarowania przez zaniżenie w stosunku do cen rynkowych ceny, za jaką zdecydowano się sprzedać przebudowaną część strychu. Kwestionowała również wartość nakładów dokonanych przez J. K. (1) ustaloną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego A. H. według cen z 2013 roku.

Sąd I instancji zgodził się z powódką o tyle, że wyrażenie zgody na sprzedaż po zaniżonej rynkowo cenie jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym narusza interesy właścicieli lokali, skutkowałyby bowiem pozbawieniem każdego z członków wspólnoty – bez obiektywnie uzasadnionych przyczyn – dochodów, które mogłyby zostać przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W myśl art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603), operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Stosownie natomiast do ust. 4. operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie nastąpiła i w stanowiącej przedmiot sprawy uchwale z marca 2015 roku cena za metr kwadratowy została ustalona w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy z kwietnia 2013 roku.

Sąd Okręgowy stwierdził nadto, iż powódka nie wykazała, że przebudowa strychu dokonana przez J. K. (1) na tyle pogorszyła stan budynku przy ulicy (...), że obecnie jego stan techniczny zagraża mieszkańcom.

Powódka nie wykazała również, że zaskarżona uchwała narusza jej interesy poprzez pozbawienie jej możliwości czerpania zysków z najmu zaadaptowanej części strychu.

Natomiast dywagacje powódki na temat uzyskania przez pozwaną pozwolenia na budowę w związku z planowaną adaptacją pozostałej części strychu oraz prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Sąd Okręgowy uznał za wykraczające poza ramy niniejszego procesu.

Sprzeczność uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ustalenie ceny sprzedaży w oparciu o nieaktualny operat stanowiła w ocenie sądu wystarczającą przesłankę do uchylecia zaskarżonej uchwały.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzuciła**

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) przez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że wyłączenie fragmentu części wspólnej nieruchomości ze współkorzystania ogółu właścicieli w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, i związana z tym zmiana wielkości udziałów poszczególnych właścicieli, przesądza każdorazowo o naruszeniu interesów właściciela lokalu, którego udział w nieruchomości wspólnej uległ zmniejszeniu, podczas gdy prawidłowa, dokonana z uwzględnieniem dyrektyw językowych i systemowych, wykładnia tych przepisów przemawia za przyjęciem, że wyrażanie zgody 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, a także na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, następuje w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l.), która to uchwała zapada większością głosów właścicieli lokali (art. 23 ust. 2 u.w.l.) - więc ustawodawca wprost dopuszcza sytuację, gdy zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej będzie wynikiem uchwały podjętej przez większość uprawnionych właścicieli lokali, a zatem bez konieczności uzyskania zgody wszystkich uprawnionych. Fakt, że dany właściciel nie głosował za podjęciem uchwały nie może świadczyć o tym, że uchwała narusza jego interesy;

b) art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że za niedopuszczalne należy uznać podejmowanie większością głosów uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż fragmentu części wspólnej nieruchomości na rzecz właściciela lokalu, który dokonał przebudowy tego fragmentu części wspólnej i połączył go funkcjonalnie ze swoim lokalem, bez ingerencji w określenie powierzchni pozostałych lokali, a tylko ze zmianą udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów przemawia za przyjęciem, że korekta wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali jest oczywistym następstwem ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy części wspólnej, a przy tym u.w.l. wprost zezwala na dokonanie w takim przypadku zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w drodze głosowania większością głosów uprawnionych właścicieli. A zatem uchwała nr(...) z 26 marca 2015 r. jako nieingerująca w prawo główne poszczególnych właścicieli, mogła zostać podjęta w trybie, o którym mowa 23 ust. 1 i 2 u.w.l.;

c) art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 99 § 1 w zw. z art. 158 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przedmiotowa uchwała powinna zostać podjęta w formie aktu notarialnego, podczas gdy uchwała ta wyrażała jedynie intencję większości właścicieli zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży w wymaganej formie;

d) niewłaściwe zastosowanie art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na uznaniu, że przepis określający termin, w jakim operat szacunkowy będący opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej nieruchomości, ma zastosowanie także do umowy sprzedaży nieruchomości, która nie należy do publicznego zasobu nieruchomości, i którą to umowę strony mogą swobodnie kształtować w myśl art. 353<sup>1</sup> w zw. z art. 535 § 1 k.c. także w zakresie ceny nieruchomości. Sąd pominął zasadę wynikającą z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym, nawet w obrocie nieruchomościami należącymi do publicznego zasobu nieruchomości (art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest tylko punktem wyjścia, podstawą dla ustalenia ceny, jaka zostanie zawarta w umowie sprzedaży (art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);

2) naruszenie przepisów prawa procesowego przez niewłaściwe zastosowanie:

a) art. 233 § 1 w zw. z art. 245 k.p.c. przy ocenie dowodu z dokumentu - uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej(...) nr (...) w zakresie wywiedzenia rzeczywistych skutków wynikających z treści tej uchwały. Sąd ustalił, że zaskarżona uchwała wywierała dla zarządu Wspólnoty i właścicieli skutki zobowiązująco-rozporządzające zmierzające do przeniesienia własności części nieruchomości wspólnej na rzecz J. K. (1) i zmian w udziałach właścicieli w nieruchomości wspólnej, a w szczególności, że zawierała pełnomocnictwo dla zarządu Wspólnoty do zawarcia w imieniu właścicieli umowy sprzedaży z J. K. (1). Sąd dokonał takiego ustalenia wbrew literalnemu brzmieniu uchwały, z której wynikało, że



jest to uchwała wyrażająca intencję właścicieli lokali sprzedaży części nieruchomości wspólnej na rzecz J. K. (1) pod warunkiem: zapłaty przez nią kosztów notarialnych i opłat sądowych w postępowaniu wieczysto księgowym, kosztów wykonania niezbędnej dokumentacji, a przede wszystkim pod warunkiem wykonania, na koszt J. K. (1), aktualnej inwentaryzacji lokalu wraz tarasem, w której określona zostanie powstała powierzchnia lokalu i tarasu. Jak wynika z zaskarżonej uchwały dopiero po przygotowaniu dokumentów, na podstawie § 5 zaskarżonej uchwały, zarząd Wspólnoty miał ustalić z notariuszem termin zebrania, na którym miała być głosowana uchwała o przeniesieniu własności części nieruchomości wspólnej na rzecz J. K. (1), czyli uchwała zasadnicza, której skutkiem miało być przeniesienie własności;

b) art. 6 k.c. w zw. art. 217 § 1, art. 232 i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. przez uznanie, iż ciężar dowodu w zakresie ustalenia aktualnej na datę podjęcia zaskarżonej uchwały wartości rynkowej części nieruchomości wspólnej będącej jej przedmiotem spoczywa na pozwanej, mimo, że to powódka powoływała się na to, że ustalając cenę 1 m<sup>2</sup> właściciele oparli się o wartość rynkową określoną w nieaktualnym operacie szacunkowym, co zdaniem powódki świadczyło o podjęciu tej uchwały w sposób naruszający zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszający interesy właścicieli. Tymczasem, z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wynika, aby ciężar dowodu był „odwrócony” i obciążał pozwaną wspólnotę mieszkaniową a nie właściciela, który skarży uchwałę i powołuje się w tym celu na to, że operat szacunkowy był nieaktualny, zaś oparta o ten operat cena była zaniżona;

c) art. 316 § 1 w zw. z art. 224 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. polegające na zamknięciu rozprawy w stanie, w którym nie było udowodnione, czy zaskarżona uchwała narusza interesy powódki i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomościami, a Sąd nie miał pełnego przekonania co do tego, bowiem w treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku ujawniły się wewnętrzne sprzeczności w tym zakresie:

- z jednej strony Sąd wywodzi, że zaskarżona uchwała naruszyła interesy powódki bowiem jej skutkiem było wyłączenie części nieruchomości wspólnej ze współkorzystania i „zarezerwowanie” jej dla J. K. (1) oraz zmiany w relacjach własnościowych co do nieruchomości wspólnej mających przełożenie na zmiany w uprawnieniach właścicieli do pożytków i w sile ich głosów. Natomiast pod koniec uzasadnienia Sąd wywodzi, że interesy powódki nie zostały zaskarżoną uchwałą naruszone. Ustalenia Sądu o zmniejszeniu się siły głosu powódki i o zwiększeniu się siły głosu J. K. (1) w wyniku wykonania zaskarżonej uchwały są dowolne,
- Sąd wykazuje, że nie miał podstaw do czynienia ustaleń w kierunku rzeczywistej wartości rynkowej części nieruchomości wspólnej i nakładów na jej adaptację, ale w końcowej części uzasadnienia podnosi, iż ustalenie ceny sprzedaży w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy stanowiło przesłankę do uchylenia uchwały.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

**Powódka** wniosła o oddalenie apelacji, dodatkowo o dopuszczenie dowodu z protokołu zebrania właścicieli lokali w dniu 6 marca 2013 r. na okoliczności wskazane w treści pisma. Nadto wniosła o kosztów postępowania odwoławczego.

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

apelacja jest zasadna, co pociąga za sobą zmianę zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 par. 1 k.p.c.

Błędne jest ustalenie sądu I instancji, że zaskarżona uchwała wbrew nazwie „intencyjna” oraz wbrew treści o zobowiązaniu zarządu wspólnoty do ustalenia zebrania z notariuszem w celu głosowania uchwały o przeniesieniu własności części wspólnej na Panią J. K. (1) zawiera pełnomocnictwo do podpisania umowy sprzedaży części wspólnej na rzecz J. K. (1). Ustalenie takie pozostaje w oczywistej sprzeczności z literalnym brzmieniem uchwały.

Trafny jest w związku z powyższym zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 99 § 1 w zw. z art. 158 k.c. przez przyjęcie, że przedmiotowa uchwała powinna zostać podjęta w formie aktu notarialnego.

Nie można także podzielić wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. dokonanej przez Sąd I instancji, iż zawarte w tym przepisie wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały "w formie prawem przewidzianej" dotyczy nie tylko uchwały

udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ale i uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2016 r. sygn. IV CSK 680/15, przewidziane w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały «w formie prawem przewidzianej» dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności.

Dokonując wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. w tym zakresie, Sąd Najwyższy odwołał się do wykładni historycznej i wskazał, że do chwili nowelizacji tego przepisu dokonanej z dniem 19 maja 2000 r. na podstawie ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355) przepis ten stanowił: "Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności". Nie zawierał zatem wymagania, by uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu miała formę przewidzianą prawem dla takiej czynności. Od dnia 19 maja 2000 r. do tak sformułowanego przepisu ustawodawca dodał nowe wymaganie używając spójnika "oraz", w konsekwencji czego powstała norma prawna o brzmieniu: "Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej". Takie sformułowanie zmienionego przepisu oznacza, że nowe wymaganie zachowania "formy prawem przewidzianej" odnosi się tylko do także nowego, dodatkowego wymagania podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Sąd Apelacyjny stanowisko to podziela i przyjmuje, że zaskarżona uchwała mogła być podjęta w zwykłej formie pisemnej.

Trafny jest także zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że za niedopuszczalne należy uznać podejmowanie większością głosów uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż fragmentu części wspólnej nieruchomości na rzecz właściciela lokalu, który dokonał przebudowy tego fragmentu części wspólnej i połączył go funkcjonalnie ze swoim lokalem, bez ingerencji w określenie powierzchni pozostałych lokali, a tylko ze zmianą udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej.

To prawda, że nastąpi zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy zostanie zrealizowana zamierzona sprzedaż, oraz, że zmiana ta ma charakter czynności przekraczającej zwykły zarząd. Jednak wbrew stanowisku sądu I instancji, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Z treści art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wynika *expressis verbis* prawo do udzielenia w drodze uchwały zgody 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. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że uchwałą większości - w trybie art. 23 ust. 2 bądź ust. 2a u.w.l. - może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Możliwe jest zatem, że objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć właścicielowi wyodrębnionego już lokalu w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej. Wprawdzie do wniosku o wymaganą na zmianę wysokości udziałów *prima facie* może skłaniać teza postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, LEX nr 73809), jednak analiza uzasadniania tego orzeczenia wskazuje, że zapadło ono w innym stanie faktycznym niż w niniejszej sprawie i nie dotyczyło uchwały wspólnoty podjętej na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.

Ustawa o własności lokali nie przewiduje wyjątków od zasady, że za uchwałą powinna się opowiedzieć większość właścicieli liczona albo według wielkości udziałów albo według liczby właścicieli. Uczestniczenie we wspólnocie

mieszkaniowej tworzonej przez wszystkich właścicieli lokali związanych stosunkiem współwłasności o szczególnym reżimie prawnym, musi się z konieczności wiązać z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego. Inaczej sprzeciw jednego z właścicieli lokali mógłby prowadzić do dezorganizacji wspólnoty.

Korekta wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali jest oczywistym następstwem ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy części wspólnej, a przy tym u.w.l. wprost zezwała na dokonanie w takim przypadku zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w drodze głosowania większością głosów uprawnionych właścicieli. Dopuszczalność takiej zmiany na podstawie uchwały podjętej większością głosów nie pozostaje w sprzeczności z art. 3 u.w.l. a zwłaszcza z jego ust. 6 i 7. Konsekwencją ustalonego w art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. sposobu liczenia wielkości udziałów przez określenie stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali jest konieczność zmiany wielkości udziałów w razie każdej zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (co może być spowodowane powstaniem nowego samodzielnego lokalu w wyniku nadbudowy lub przebudowy). Zmiana liczby znajdującej się w liczniku ułamka na większą lub mniejszą, musi prowadzić do zmniejszenia lub zwiększenia wysokości istniejących udziałów. W związku z powyższym w ocenie Sądu Apelacyjnego, uchwała nr (...) z 26 marca 2015 r. jako nieingerująca w prawo główne poszczególnych właścicieli, mogła zostać podjęta w trybie, o którym mowa 23 ust. 1 i 2 u.w.l. tj. większością głosów właścicieli lokali.

Nietrafne jest także stanowisko sądu I instancji, że wyłączenie fragmentu części wspólnej nieruchomości ze współkorzystania ogółu właścicieli w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, i związana z tym zmiana wielkości udziałów poszczególnych właścicieli, przesądza każdorazowo o naruszeniu interesów właściciela lokalu, którego udział w nieruchomości wspólnej uległ zmniejszeniu. W sprawie niniejszej J. K. (1) za zgodą wspólnoty, na podstawie pozwolenia budowlanego i decyzji nr (...) z dnia 19.11.1991r. wykonała adaptację strychu w celu powiększenia wykupionego lokalu (nr (...)) i z tej adaptowanej części korzysta na podstawie zawartej ze wspólnotą umowy najmu, płacąc czynsz ( k.93). W umowie najmu wspólnota zobowiązała się dołożyć wszelkich starań do zawarcia umowy sprzedaży najemcy zaadaptowanej powierzchni ( k.96 par. 7 ). Dla każdego członka wspólnoty musiało być zatem oczywiste, że w przypadku owej sprzedaży zmianie ulegną udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

O sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia.

Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi zachodzić co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Takiej dysproporcji brak. Niesporne jest, że u podstaw decyzji podjętej zaskarżoną uchwałą leży pozyskanie przez wspólnotę środków finansowych na remont nieruchomości wspólnej. Uchwała jest zatem dla powódki korzystna. Zaadaptowana część strychu przynosiła współwłaścicielom dochody w postaci czynszu, jednak środki te nie były znaczące, natomiast cena uzyskana ze sprzedaży ma doniosłe znaczenie dla zakresu obciążenia każdego ze współwłaścicieli zaliczkami na fundusz remontowy.

W umowie najmu zaznaczono, że sprzedaż zaadaptowanej powierzchni nastąpi po cenie uwzględniającej poniesione koszty adaptacji ( k.96). Zlecenie wyliczenia tych kosztów biegłemu jest działaniem prawidłowym. Nie ma także podstaw do przyjęcia, że biegły wyliczając wartość nakładów koniecznych do adaptacji pomieszczenia poddasza dla celów mieszkalnych naruszył obowiązujące przepisy i że sporządzona przez niego wycena jest wadliwa bądź nierzetelna.

Trafny jest zarzut niewłaściwego zastosowania przez sąd I instancji art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegającego na uznaniu, że przepis określający termin, w jakim operat szacunkowy będący opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej nieruchomości, ma zastosowanie także do umowy sprzedaży nieruchomości, która nie należy do publicznego zasobu nieruchomości, i którą to umowę strony mogą swobodnie kształtować w myśl art. 353<sup>1</sup> w zw. z art. 535 § 1 k.c. także w zakresie ceny nieruchomości.

Decyzja, czy wskazana w operacie biegłego cena nieruchomości spełniała w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały kryteria rynkowe należała do wspólnoty mieszkaniowej i mogła być podjęta w trybie, o którym mowa w art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. tj. większością głosów właścicieli lokali.

Rację ma skarżąca, że sąd i instancji naruszył art. 6 k.c. przez uznanie, iż ciężar dowodu w zakresie ustalenia aktualnej na datę podjęcia zaskarżonej uchwały wartości rynkowej części nieruchomości wspólnej będącej jej przedmiotem spoczywa na pozwanej, mimo że to powódka twierdziła, że ustalając cenę 1 m<sup>2</sup> właściciele oparli się o nieaktualną wartość, przez co podjęli uchwałę w sposób naruszający zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszający interesy właścicieli. Z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wynika, aby ciężar dowodu był „odwrócony” i obciążał pozwaną wspólnotę mieszkaniową a nie właściciela, który skarży uchwałę i powołuje się w tym celu na to, że operat szacunkowy był nieaktualny, zaś oparta o ten operat cena była zaniżona.

Należy także dodać, że cena zaadaptowanej powierzchni strychu ustalona została przez rzeczoznawcę na 590.115 zł. tj. 8.102,64 zł. za m<sup>2</sup> po zastosowaniu wskaźników korygujących związanych z atrakcyjnością nieruchomości, położeniem lokalu na danej kondygnacji i jego stanem technicznym. Nakłady konieczne do adaptacji wycenianego pomieszczenia poddasza do celów mieszkalnych stanowią 71,32% i w przeliczeniu na wartość rynkową wynoszą 420.870,02 zł. (k.70). Zakres owych nakładów ustalony został m. innymi w oparciu o projekt budowlany adaptacji strychu. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego pomieszczenia przed modernizacją wynosiła 30 m<sup>2</sup> a po modernizacji wynosi 72,83 m<sup>2</sup>. W tym zakresie powódka nie zgłosiła żadnych twierdzeń podważających ustalenia biegłego, zatem nie ma podstaw do przyjęcia, że zakres prac adaptacyjnych ustalony został w jego operacie nieprawidłowo.

Wspólnota usiłuje pozyskać nabywcę na pozostałą powierzchnię strychu, jest zatem zorientowana w cenach rynkowych w/w powierzchni. Jak wynika z zeznań samej powódki wspólnota otrzymuje oferty dotyczące zakupu strychu w kwocie 4500 zł. za m<sup>2</sup> (k.113) a więc niższej niż przyjęta przez biegłego kwota 8.102,64 zł. za m<sup>2</sup> według stanu po wykonaniu adaptacji (k.69). Z zeznań J. K. (1) wynika z kolei, że propozycje cenowe potencjalnych inwestorów wahają się w granicach 2600 – 3800 zł. za m<sup>2</sup>. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że zaakceptowanie przez wspólnotę wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę nastąpiło z naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Prace adaptacyjne znacznie zwiększyły wartość lokalu po adaptacji i znalazło to odzwierciedlenie w przyjętej w uchwale cenie. W żadnym razie nie można przyjąć, że wskazując wyłącznie na okoliczność, że od daty sporządzenia operatu upłynął rok, powódka uprawdopodobniła, że cena wskazana w operacie nie odpowiada cenie rynkowej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały. Jest ona zgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani interesów powódki ( art.25 ust. 1 u.w.l.). Z uwagi na powyższe, zaskarżony wyrok uległ zmianie na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa jako bezzasadnego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne te ustalenia faktyczne sądu I instancji, które nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami poczynionymi wyżej.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 2 k.p.c. Na koszty procesu za II instancję składa się opłata od apelacji w kwocie 200 zł. i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 135 zł.

Ewa Kaniok Romana Górecka Dagmara Olczak - Dąbrowska