

*Sygn. akt VI ACa 1862/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 22 lutego 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski*

*Sędzia SA – Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędzia SO (del.) – Tomasz Szanciło*

*Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 22 września 2015 r., sygn. akt XXV C 1034/14*

*1. oddala apelację;*

*2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1862/15*

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie podjętych w dniu 13 czerwca 2014 r. przez właścicieli nieruchomości we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. uchwał nr (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Strona powodowa wskazała, że zaskarżone uchwały podjęto niezgodnie z przepisami prawa, tj. zamiast głosowania nad spornymi uchwałami większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zastosowano metodę liczenia głosów według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos, czym naruszono art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 – dalej, jako: „u.w.l.”).

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, wskazując, iż na dzień uchwalania zaskarżonych uchwał suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie wynosiła jeden, co zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. dawało możliwość przyjęcia głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos.

Wyrokiem z dnia 22 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

W dniu 13 czerwca 2014 r. właściciele nieruchomości podjęli sześć uchwał – (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali), (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali), (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali), (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali), (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali) i (...) (za podjęciem uchwały głosowało (...)właściciele na (...)lokali).

Strona pozwana ustaliła na podstawie informacji ujawnionych w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) oraz na podstawie informacji ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla (...) wyodrębnionych lokali, iż na dzień podejmowania spornych uchwał suma udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nie jest równa 1. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej dla (...)wyodrębnionych lokali w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. wynosi (...). Na podstawie wpisów z rejestru budynków ustalono, iż udział (...) sp. z o.o. w W. w nieruchomości budynkowej wynosi (...). Natomiast wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu (...) sp. z o.o. wynosiła (...).

W związku z tym sporne uchwały zostały podjęte w trybie głosowania przewidzianym w art. 23 ust. 2a u.w.l. Uchwały zapadły większością głosów właścicieli, liczoną, według zasady, że każdy właściciel uprawniony jest do oddania jednego głosu. O taki tryb głosowania wnioskowali właściciele lokali posiadający łącznie 29,969% udziałów w nieruchomości wspólnej – w przypadku uchwał o nr (...) oraz łącznie 28,929% – w przypadku uchwały nr (...).

Zgodnie z informacjami zawartymi w księdze wieczystej budynkowej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wyodrębniono (...)lokali, dla których założono księgi wieczyste. W poszczególnych księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali w tej nieruchomości, podano wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Po zsumowaniu udziałów związanych z lokalami wyodrębnionymi ustalono, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali wynosi (...).

W budynku przy ul. (...) w W. znajduje się również (...)niewyodrębnionych samodzielnych lokali należących do spółki (...) sp. z o.o. w W.. Zgodnie z informacjami zawartymi w księdze wieczystej nieruchomości nr (...) spółce tej przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszący (...). Łącznie suma wszystkich udziałów w prawie użytkowania wieczystego ustalona na podstawie zapisów ww. ksiąg wieczystych wynosi (...).

Z kolei z wypisu z rejestru budynków wynika, iż udział (...) sp. z o.o. w W. w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie główne o ustalenie niesinienia zaskarżonych uchwał jest powództwem, o jakim mowa w art. 189 k.p.c. Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Wobec sporu między stronami, czy przy głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami zastosowano prawidłowy tryb głosowania, przyjęć należy, iż powód ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał. Realizacja tego roszczenia pozwoli usunąć niepewność, co do możliwości dokonywania zamiany trybu głosowania przez właścicieli lokali w oparciu o żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów w

nieruchomości wspólnej oraz w ustaleniu, czy zarząd sprawują osoby do tego wybrane w sposób zgodny z przepisami prawa.

Nadto, zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. 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. Powództwo 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.

Sporne uchwały zostały podjęte w dniu 13 czerwca 2014 r., zaś o podjęciu uchwał powodowa spółka została najwcześniej powiadomiona w dniu 16 czerwca 2014r. bowiem z tym dniem wystosowano zawiadomienia o podjęciu i treści uchwał. Pozew został złożony w dniu 28 lipca 2014 r. Wobec tego pozew został złożony w terminie i w konsekwencji jego żądanie podlegało merytorycznej ocenie.

Zdaniem Sądu I instancji, istota sporu w niniejszej sprawie dotyczy ustalenia, czy uprawnione jest twierdzenie, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie równa się jeden, a w konsekwencji, czy zgodne z przepisami było podjęcie uchwał według zasady jeden właściciel – jeden głos. W ocenie Sądu Okręgowego, sporne uchwały nie zostały podjęte z naruszeniem przepisów prawa, a zwłaszcza nie są niezgodne z art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. 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. Zgodnie zaś z art. 23 ust. 2a u.w.l., jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Według Sądu Okręgowego, suma udziałów w nieruchomości wspólnej na dzień podejmowania uchwał, będących przedmiotem zaskarżenia, nie wynosiła jeden, przez co Wspólnota była uprawniona do podjęcia uchwał zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. według zasady jeden właściciel – jeden głos, wobec wniosku zgłoszonego przez właścicieli posiadających ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji należy uznać, że zaskarżone uchwały nie naruszają prawa, dlatego brak jest podstaw do stwierdzenia nieistnienia tych uchwał, bądź uchylenia ich w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z nieruchomości tej wyodrębniono (...)lokali, dla których założono odrębne księgi wieczyste. W poszczególnych księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali podana jest wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Po podsumowaniu tych danych suma udziałów w nieruchomości wspólnej, ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali, wynosi (...). Okoliczność ta jest bezsporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania.

Sąd I instancji wskazał, iż dla oceny, czy suma udziałów równa się jeden, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej. Przede wszystkim jednak badanie prawidłowości wyliczenia udziałów w celu stwierdzenia, czy zaistniały wymienione w art. 23 ust 2a u.w.l. przesłanki, czyli czy suma udziałów różna jest od jedności nie jest dopuszczalne w postępowaniu o uchylenie uchwały. Nie jest wszak rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o uchylenie uchwały badanie, czy prawidłowo w umowach o ustanowienie własności poszczególnych lokali 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. Dla ustaleń w tym zakresie miarodajne były aktualne na dzień podejmowania uchwały ujawnione zapisy w księdze wieczystej nieruchomości budynkowej, będącej współwłasnością w częściach wspólnych właścicieli wszystkich lokali i właściciela części niewykupionej. Wypis z księgi wieczystej nieruchomości jest dokumentem urzędowym i zgodnie z art. 244 k.p.c. stanowi dowód tego, co

zostało w nim urzędowo zaświadczone (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 1038/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2007 r., sygn. akt I ACa 348/07).

Ponadto Sąd Okręgowy podniósł, iż wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 626<sup>8</sup> § 6 k.p.c.), a prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. W rezultacie twierdzenia powoda nie pozwalają na poczynienie ustaleń odmiennych od tych, jakie wynikają z prawomocnych wpisów do księgi wieczystej określających sumę udziałów w nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 800/12). Domniemanie zgodności wpisu prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/14).

Sąd Okręgowy zgodził się z twierdzeniem strony powodowej, że należy uwzględnić przy ustalaniu udziałów w nieruchomości wspólnej w budynku także lokale niewyodrębnione, dla których nie urządzono ksiąg wieczystych. Należy jednak zważyć, że (...) nabyła wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości gruntowej od (...) W., zaś po wybudowaniu budynku mieszkalno-użytkowego oznaczonego jako (...) ustanawiała odrębne własności lokali i sprzedawała wyodrębnione lokale wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Operacje te znajdowały odzwierciedlenie w danych zawartych w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Nawet gdyby przyjąć, iż (...) pozostała właścicielem lokali niewyodrębnionych w tej nieruchomości, nie zmienia to faktu, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie zlicza się do jedności. Z danych ujawnionych w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wynika, iż suma udziałów lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej obejmującej udział w wieczystym użytkowaniu gruntu oraz udział w wieczystym użytkowaniu przysługującego (...) wnosi (...).

Odnosząc się natomiast do proponowanego przez stronę powodową sposobu ustalenia wielkości udziału lokali niewyodrębnionych Sąd I instancji zauważył, że nawet gdyby przyjąć, iż o wielkości udziału lokali niewyodrębnionych nie przesądza treść księgi wieczystej, to błędne byłoby twierdzenie powódki, że udział lokali niewyodrębnionych należy ustalić poprzez odjęcie od jedności sumy udziałów lokali wyodrębnionych.

Powód przyznał, że przy obliczaniu udziałów właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali zostały popełnione błędy, które polegały na doliczeniu do powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi powierzchni miejsc parkingowych, a błędy te powodują, że w razie zastosowania dotychczasowych zasad ustalania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej w odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie będzie równa 1. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. 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 zaś stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wobec takiego ustawowego uregulowania sposobu ustalania wielkości udziału nie ma możliwości dokonania innego wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Wielkość udziału zarówno lokali wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych, ustalany jest w relacji do powierzchni użytkowej lokali z pomieszczeniami przynależnymi. Zatem proponowana przez powódkę metoda ustalenia udziału lokali niewyodrębnionych poprzez odjęcie od jedności sumy udziałów lokali wyodrębnionych jest nieuprawniona i pozostaje w sprzeczności z treścią księgi wieczystej i zasadą określoną w art. 3 ust. 3 u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód nie wykazał, że brak było podstaw do podjęcia spornych uchwał według zasady 1 właściciel – 1 głos. Powód nie udowodnił, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) na dzień podjęcia uchwał była równa 1. Powód powinien był wykazać, że ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) nie są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, czego nie uczynił, mimo spoczywającego na niej w tym zakresie ciężaru dowodu,

zgodnie z regułą określoną w art. 6 k.c. Skoro więc ustalenia pozwanej wspólnoty dotyczące tego, jaka jest suma udziałów w przedmiotowej nieruchomości nie zostały przez stronę skarżącą skutecznie podważone, nie doszło w konsekwencji do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l. Brak było zatem podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone uchwały nie istnieją, z powodu nie podjęcia ich wymaganą ilością głosów. W konsekwencji powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał podlegało oddaleniu.

Nie zasługiwało na uwzględnienie także powództwo ewentualne o uchylenie zaskarżonych uchwał. Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących samego zebrania właścicieli, na którym poddano pod głosowanie zaskarżone uchwały, Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż powód nie przedstawił jakichkolwiek twierdzeń wskazujących na wpływ uchybień na treść uchwały, a tym samym zarzuty te nie mogą uzasadniać wniosku ewentualnego o uchylenie uchwały. Przy czym niepowiadomienie właściciela o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Tymczasem powód podniósł, że niepowiadomienie spółki (...) o terminie zebrania właścicieli skutkowało jedynie niewłaściwym określeniem udziałów.

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

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że pozwana udowodniła, że suma udziałów nie składa się na 1, co miało wpływ na rozstrzygnięcie;
- art. 23 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że zaszła sytuacja, w której udziały nie składają się na 1;
- art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 – dalej, jako: „u.k.w.h.”) przez przyjęcie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie została wyłączona przez wzmianki o wnioskach.

W konsekwencji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał, ewentualnie przez uchylenie w całości tych uchwał, jako sprzecznych z przepisami prawa, to jest z art. 23 ust. 2 i ust. 2a u.w.l., ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości lub w części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie jest zresztą sporny. Należy także w zasadniczej części podzielić dokonaną przez Sąd I instancji oceną prawną, chociaż część argumentacji wymaga doprecyzowania.

Zasadniczą kwestią sporną – jak słusznie ujął to Sąd Okręgowy – jest ocena, czy głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami mogło odbyć się według zasady jeden właściciel – jeden głos (art. 23 ust. 2a u.w.l.). Gdyby takiej możliwości nie było, powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał byłoby uzasadnione, gdyby uchwały te nie uzyskały większości głosów, liczonej według ogólnej zasady, tj. według większości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). W ocenie Sądu Apelacyjnego, dopuszczalna byłaby bowiem konwersja uchwały, za którą nie oddano większości głosów według art. 23 ust. 2a u.w.l. ale oddano większość głosów na ogólnych zasadach. W takim wypadku uchwała zostałaby podjęta i byłaby istniejąca.

Zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Konieczne jest więc spełnienie dwóch warunków, aby możliwe było głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos. Po pierwsze, suma udziałów w nieruchomości wspólnej

nie jest równa 1, a po drugie, właściciele co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej muszą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania na takich zasadach.

Drugi z tych warunków nie był w toku postępowania kwestionowany. Powód nie podnosił, że nie zostało złożone formalnie poprawne żądanie przeprowadzenia takiego głosowania przez właścicieli posiadających odpowiednią liczbę udziałów. Taki zarzut pojawił się dopiero w apelacji (apelacja – k.733v), ale jest wadliwie od strony prawnej uzasadniony. Pozostaje zatem do rozważenia, czy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest różna od jedności.

Wymaga wyjaśnienia, że ustalenie sumy udziałów w nieruchomości wspólnej, czyli w istocie tego, jakie udziały przysługują poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej i częściach wspólnych budynku jest zagadnieniem prawnym, a nie faktycznym. Wobec tego odwoływanie się na tej płaszczyźnie do zasad rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) jest chybione. Chyba że tego rodzaju tezy, formułowane przez Sąd Okręgowy i strony, traktować jako swoisty skrót myślowy, wskazujący, że konieczne jest udowodnienie określonych faktów, aby możliwe było dokonanie oceny prawnej, kto i w jakim udziale jest współwłaścicielem (współużytkownikiem wieczystym) nieruchomości wspólnej. Ujmując rzecz precyzyjnie, elementem stanu faktycznego jest powierzchnia nieruchomości wspólnej, powierzchnia lokalu i pomieszczeń przynależnych, treść czynności prawnej ustanowienia odrębnego lokalu lub przeniesienia własności tego lokalu czy treść wpisu w księdze wieczystej, ale zagadnienie, jaki wobec tego udział w nieruchomości wspólnej przysługuje każdemu właścicielowi lokalu należy do sfery oceny prawnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. 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.

Nie ma wątpliwości co do tego, że ustalenie sumy udziałów w nieruchomości wspólnej w wypadku, gdy wszystkie lokale są wyodrębnione nie nastręcza problemów. Wystarczy bowiem zsumować wielkość udziałów ujawnionych we wszystkich księgach lokalowych jako praw związanych z własnością każdego z lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Za takim rozumowaniem przemawiają domniemania przewidziane w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. (domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.) oraz art. 244 k.p.c. (dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone). Nadto, wymaga podkreślenia, że wpis odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 u.w.l.), kreujący to prawo. Oczywiście, co do zasady, suma udziałów ujawnionych w księdze prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.), powinna odpowiadać sumie udziałów z ksiąg wieczystych lokali. Odrębną kwestią jest to, w oparciu o które księgi ustalać sumę udziałów w razie rozbieżności między księgami lokalowymi a księgą prowadzoną dla nieruchomości wspólnej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013 r., I ACa 1038/12).

Zagadnienie to komplikuje się nieco w wypadku, gdy wyodrębniona jest tylko część lokali. Wówczas ustalenie sumy udziałów w nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l. wymaga zsumowania udziałów ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali oraz udziału przypadającego właścicielowi lokali niewyodrębnionych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustalenie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego właścicielowi lokali niewyodrębnionych (art. 4 ust. 1 u.w.l.) powinno nastąpić w oparciu o takie same zasady, jakie były stosowane przy wyodrębnianiu lokali, bez względu na to, czy zasady te były zgodne z art. 3 ust. 3 u.w.l. Stosownie bowiem do treści art. 3 ust. 7 u.w.l. w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepis

art. 3 ust. 7 u.w.l. przewiduje zatem stabilizację zasad ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami. Innymi słowy, dla ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających właścicielom lokali wyodrębnionych i właścicielowi lokali niewyodrębnionych należy stosować te same kryteria.

Nie ma więc racji skarżący, że w niniejszej sprawie wysokość udziału przypadająca właścicielowi lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej – na potrzeby art. 23 ust. 2a u.w.l. – może być ustalona w oparciu o inne kryteria, w szczególności na podstawie wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Takie rozumowanie byłoby trafne tylko wówczas, gdyby sposób ustalania udziałów wszystkich właścicieli wyodrębnianych lokali w nieruchomości wspólnej był zgodny z art. 3 ust. 3 u.w.l., a nadto wyodrębnienie wszystkich lokali zostałoby prawidłowo ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. W tym wypadku wysokość udziału przypadającego właścicielowi lokali niewyodrębnionych ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej odpowiadałaby temu udziałowi ustalonemu na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. Nie ma jednak sporu, że w niniejszej sprawie udziały właścicieli wyodrębnianych lokali w nieruchomości wspólnej zostały ustalone wadliwie, niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. W efekcie suma udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli (...)wyodrębnionych lokali wynosi (...).

Nie ma potrzeby przeprowadzania wyrafinowanych operacji arytmetycznych, aby stwierdzić, że udział w nieruchomości wspólnej właściciela pozostałych (...)niewyodrębnionych lokali musi być wyższy niż (...)  $(1 - (...))$ , czyli 0,4 %. Na pierwszy rzut oka widać, że ustalenie udziału właściciela lokali niewyodrębnionych według tych samych kryteriów co pozostałych właścicieli lokali spowoduje, że suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej będzie większa niż 1. Zresztą skarżący tego nie kwestionuje, wskazując jedynie na inną – niewątpliwie błędną i niezgodną z art. 3 ust. 3 i 7 u.w.l. – metodologię ustalania udziału właściciela lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

W tym kontekście myli się Sąd I instancji, przyjmując, że „łącznie suma wszystkich udziałów w prawie użytkownika wieczystego ustalona na podstawie zapisów ww. księgi wieczystej wynosi (...)”. Nie jest bowiem możliwe ustalenie sumy udziałów w nieruchomości wspólnej w oparciu o stosowanie innych kryteriów wobec właścicieli lokali wyodrębnionych i właściciela lokali niewyodrębnionych (art. 3 ust. 7 u.w.l.).

Skoro zatem suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, to zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. dopuszczalne było przeprowadzenie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami zgodnie z zasadą jeden właściciel – jeden głos.

W apelacji powód zarzuca, że właściciele lokali, którzy zgłosili żądanie przeprowadzenia głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos nie dysponowali 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarzut ten jest jednak oparty na błędnym założeniu, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi (...). Z całą pewnością, z przyczyn wyżej wskazanych, nie można podzielić takiego poglądu.

Chcąc podważyć uprawnienie właścicieli żądających przeprowadzenia głosowania na podstawie art. 23 ust. 2a u.w.l. pozwany winien wykazać takie okoliczności, które pozwoliłyby na stwierdzenie, że właściciele ci nie dysponowali 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 6 k.c.). Apelacja nie zawiera jednak w tym zakresie, ani żadnych twierdzeń o faktach, ani wniosków dowodowych. Tym samym, należy przyjąć, że powód nie wykazał, jakoby właściciele żądający w dniu 13 czerwca 2014 r. przeprowadzenia głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos nie mieli wystarczającej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej. Z tych przyczyn ten zarzut apelacji jest bezzasadny.

Brak więc podstawy do przyjęcia, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte, skoro dopuszczalne było przeprowadzenie głosowania zgodnie z zasadami określonymi w art. 23 ust. 2a u.w.l. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał nie jest wobec tego zasadne.

Nie ma również podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Jako

podstawę uchylenia spornych uchwał, apelujący wskazywał na niezawiadomienie o zebraniu właścicieli wszystkich właścicieli.

Sąd Apelacyjny przychylił się jednak do poglądu, że niezawiadomienie jednego z właścicieli o zebraniu może stanowić podstawę do uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć wpływ na podjęcie lub treść uchwały (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Zatem naruszenie obowiązku zawiadomienia właścicieli lokali o zebraniu (art. 32 u.w.l.) nie jest bezwzględnie przesłanką uchylenia uchwały, ponieważ przepisy u.w.l. nie uzależniają zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03).

Skarżący nie wykazał, w jaki sposób niezawiadomienie wszystkich właścicieli o zebraniu właścicieli w dniu 13 czerwca 2014 r. mogłoby wpłynąć na podjęcie lub treść zaskarżonych uchwał. Z tego względu nie ma podstaw do uchylenia spornych uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 32 u.w.l. W szczególności trzeba podkreślić, że określona w art. 23 ust. 2a u.w.l. zasada głosowania przewiduje, że każdy właściciel ma jeden głos, niezależnie od tego, ile lokali (wyodrębnionych lub niewyodrębnionych) jest jego własnością. Skoro zaskarżone uchwały uzyskały większość głosów wszystkich właścicieli (obecnych i nieobecnych na zebraniu), to nieobecność na zebraniu jednego lub kilku właścicieli nie mogła mieć żadnego wpływu na podjęte uchwały.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 135 zł tytułem zwrotu postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.