

Sygn. akt I A Ca 608/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Hanna Małaniuk,

SA Małgorzata Gulczyńska

Protokolant: insp. ds. biur. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) ((...) (...)) W. 2 w P.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 10 lutego 2015 r.

sygn. akt XII C 915/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gulczyńska Jan Futro Hanna Małaniuk

I A Ca 608/15

UZASADNIENIE

Powód A. S. w pozwie wniesionym 15 kwietnia 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) / (...) (...) / W. 2 w P. wniósł o uchylenie uchwał podjętych na zebraniu w dniu 5 marca 2014 r., w sprawie:

1. udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013 (uchwała nr (...));
2. odwołania z funkcji członka Zarządu A. S. (uchwała nr (...));
3. odwołania z funkcji członka Zarządu R. B. (uchwała nr (...));

4. odwołania z funkcji członka Zarządu p. M. R. (uchwała nr (...));
5. zmiany składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej polegającej na powołaniu E. B., T. G. i ustalenia składu Zarządu (uchwała nr (...)).

Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu twierdził, że działając imieniem własnym oraz jako pełnomocnik innych członków Wspólnoty, tj. właścicieli lokali posiadających ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zgłosił żądanie, aby głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem zebrania odbywało się według zasady, iż na jednego właściciela przypada jeden głos. Powód oparł swoje żądanie na treści przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, wskazując, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1. Przewodniczący zebrania T. C. nie uwzględnił argumentacji powoda w tym zakresie i zarządził głosowanie według wielkości udziałów, przez co – zdaniem powoda – naruszył przepisy prawa i wpłynął na wynik głosowania. W tych okolicznościach podjęte uchwały są więc nieważne.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że nie było podstaw do uwzględnienia żądania powoda w zakresie zmiany sposobu głosowania, albowiem z dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnej wynika, iż suma udziałów przynależnych do poszczególnych lokali równa się 1. Świadczy o tym w szczególności treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, zestawienie udziałów w częściach wspólnych budynku sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego J. M. i treść aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 2006 r. (Rep. A nr 1491/2006) dotyczącego wyodrębnienia lokali. Pozwana podkreśliła, że udział w nieruchomości wspólnej przysługujący wyodrębnionym lokalom jest prawem związanym z własnością lokali (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali) i powstaje z chwilą konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Zatem, zmiana wielkości tego udziału również wymaga stosownego wpisu. Ponadto, powód nie był należycie umocowany do działania w imieniu wskazanych przez niego członków Wspólnoty, albowiem przedłożone pełnomocnictwa nie spełniały wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, które – zdaniem pozwanej – było konieczne w przypadku żądania zmiany sposobu głosowania, jako czynności przekraczającej zakres czynności zwykłego zarządu.

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powód A. S. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...)/ (...) 48-80/ W. 2 w P. w związku z przysługującym mu prawem własności lokalu nr (...) przy ul. (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej KW (...) wynoszący (...) części. Dla lokalu powoda urządzona jest księga wieczysta nr KW (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych.

W dniu 5 marca 2014 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym po odczytaniu pierwotnego porządku obrad, powód zgłosił żądanie, żeby głosować jeden właściciel – jeden głos. Pełnomocnik Miasta P. wskazał wówczas, że ten tryb jest niedopuszczalny. Następnie po przedstawieniu zmiany porządku obrad zaproponowanego przez Miasto P., powód ponownie wniósł żądanie, aby głosowanie uchwał objętych porządkiem zebrania odbywało się według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wskazując, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden. Powód wskazał na stanowisko w tej kwestii Zastępcy Prezydenta Miasta P. M. K. zawarte w piśmie z dnia 03.01.2014 r. dotyczące rzeczonyj nieruchomości sygn. pisma Or-V 1510.1.333.2013, zgodnie, z którym na skutek przeprowadzonych podziałów nastąpiła zmiana powierzchni użytkowej budynku i tym samym zmieniły się udziały przypisane do poszczególnych lokali. Pełnomocnik Miasta P. oświadczył wówczas, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa jeden. Jednocześnie powód wniósł o przeniesienie zebrania na dzień 28 marca 2014 r. Po oświadczeniu powód oraz członkowie pozwanej Wspólnoty w liczbie siedmiu właścicieli lokali

opuszcili przedmiotowe zebranie tj. R. B., państwo Chałupka, pani M., pan B., pani N., pan K., pani S.. Dopiero po opuszczeniu ww. zebrania przez powoda obecni członkowie mogli przystąpić do głosowania nad zaproponowanym przez Miasto P. porządkiem obrad i przystąpieniem do głosowania nad zaproponowanymi uchwałami.

Powód powyższe żądanie wniósł w imieniu własnym oraz w imieniu innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej tj. B. O. i B. małżonków S. właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, B. W. właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, S. i J. małżonków N. właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, E. D. i D. D. właścielek lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, M. R. właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, J. i G. małżonków S. właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, K. G. (1) właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...), (...), do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Na powyższym zebraniu powód okazał się pisemnymi pełnomocnictwami, w których treści wskazani powyżej członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej tj. M. R., S. N., E. D. i D. D., J. S. i G. S. udzielili powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania ich wedle uznania pełnomocnika, w tym do udziału w głosowaniu podczas zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 r.

Nadto powód okazał pisemne pełnomocnictwa od B. S. (1) i B. S. (2), B. W., K. G. (2), w których treści wskazano, że ww. osoby udzielają powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania ich na zebraniu w dniu 5 marca 2014 r. oraz zabierania głosu, zgłaszania wolnych wniosków, a także do głosowania w ich imieniu nad wszystkimi uchwałami, które zostaną poddane pod głosowanie. W treści ww. pełnomocnictw wskazano, że udzielone pełnomocnictwo do głosowania dotyczyło w szczególności uchwał objętych porządkiem zebrania, uchwał zgłoszonych na zebraniu, udziału w wyborze organów zebrania, zmiany proponowanego porządku zebrania oraz treści projektów uchwał oraz do odwołania i powołania zarządu lub poszczególnych jego członków.

Na zebraniu w dniu 5 marca 2014 r. reprezentowanych było właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, których udziały łącznie stanowiły 94,15% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z listą obecności w powyższym zebraniu brało udział 18 członków pozwanej Wspólnoty, w tym siedmiu właścicieli lokali reprezentowanych przez powoda na podstawie wskazanych powyżej pełnomocnictw.

Po opuszczeniu zebrania przez powoda oraz pozostałych siedmiu członków pozwanej wspólnoty, przystąpiono do głosowania nad zaproponowanym porządkiem obrad i uchwałami m.in. w przedmiocie przyjęcia proponowanego porządku obrad (uchwała nr (...)), w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013 (uchwała nr (...)), w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu p. A. S. (uchwała nr (...)), w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu p. R. B. (uchwała nr (...)), w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu p. M. R. (uchwała nr (...)), sprawie zmiany składu Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej polegającej na powołaniu P. E. B., p. T. G. oraz ustalenia składu Zarządu (uchwała nr (...)).

Zaskarżone uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2014 r. zostały podjęte większością głosów obecnych podczas głosowania trzech właścicieli lokali posiadających łącznie 55,95% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższe żądanie głosowania uchwał objętych porządkiem zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 r., że na jednego właściciela przypada jeden głos złożone przez powoda zostało złożone w sumie przez właścicieli lokali posiadających ponad jedną piątą udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą członkowie będący właścicielami 20 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, którym przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta P. oraz Miasto P., które jest właścicielem nieruchomości wspólnej położonej w P. obręb Ł. przy ulicach (...), stanowiącej działkę nr

(...) o powierzchni 0,1100 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Miasto P. posiada 49,83% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sprzedaż lokali przez Skarb Państwa, a później przez Miasto P. następowała w powyższym budynku od lat 70-tych ubiegłego wieku na podstawie obowiązujących w dacie podpisywania aktów notarialnych przepisów, które przewidywały metodę obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej w sposób odmienny niż przewiduje to obowiązująca ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W związku z powyższym zaistniała konieczność przyłączenia do jednego z lokali stanowiących odrębną nieruchomość części dotychczasowej nieruchomości wspólnej oraz dokonania sprostowań, co do prawidłowego oznaczenia numeru księgi w odniesieniu do udziału w nieruchomości wspólnej, co nastąpiło mocą umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 2006 r. rep. A. 1491/2006 sporządzonego przez notariusza S. Ł.. Mocą ww. umowy dokonano zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz zmiany powierzchni lokali.

Zgodnie z wpisem w treści ksiąg wieczystych (aktualnych w dacie 5 marca 2014 r.) poszczególnych wyodrębnionych lokali, dokonany na podstawie ww. umowy z dnia 8 czerwca 2006 r., suma udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest równa jeden.

W dniu 18 października 2011 r. została podjęta uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na podział lokali mieszkalnych tj. lokali nr (...) przy ul. (...), lokali nr (...) przy ul. (...). Powyższy podział lokali związany był ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, która to zmiana miała być dokonana w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Przedmiotowa uchwała nie została wykonana, nie została przegłosowana kartoteka budynków, nie zawarta została umowa w formie aktu notarialnego, ani nie nastąpiła zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, która zostałaby ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej.

W trakcie trwania niniejszego postępowania powód przedłożył oświadczenia wskazanych powyżej członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej datowane na dzień: 28.06.2014 r., 1.07.2014 r., 2.07.2014 r., 4.07.2014 r., 7.07.2014 r., 26.07.2014 r., 27.07.2014 r., w których to oświadczeniach wskazani członkowie potwierdzili, że przedmiotowe pełnomocnictwo udzielone powodowi do udziału i głosowania na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 r. obejmowało również złożenie przez powoda żądania głosowania uchwał objętych porządkiem zebrania jak i innych zgłoszonych do głosowania na zebraniu według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę roszczenia powoda stanowił przepis art. 25 ust 1 ustawy dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”). Stwierdził, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem sześciotygodniowego terminu określonego w art. 25 ust. 1a. tej ustawy. Nie było jednak podstaw do jego uwzględnienia. Zdaniem Sądu, skoro ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 u.w.l.), to wykonywanie praw i obowiązków zarówno w stosunkach współwłasnościowych, jak i zewnętrznych następuje w oparciu o ich zgodność z treścią wpisu w księdze wieczystej. W związku z powyższym nie mogły zostać uwzględnione twierdzenia i wnioski powoda, co do odmiennego ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w oparciu o wyniki inwentaryzacji nieruchomości i fizyczny podział nieruchomości lokalowych wskazany w uchwale z 2011 r. Zmiany te bowiem nie zostały ujawnione w księdze wieczystej poszczególnych lokali. Nie doszło też do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy pomiędzy poszczególnymi właścicielami wyodrębnionych lokali i Miastem P. w przedmiocie zmiany powierzchni lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Decydujące znaczenie miała treść aktu notarialnego z 8 czerwca 2006 r., mocą którego dokonano zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i zmiany powierzchni lokali oraz dokonane na jego podstawie wpisy w księgach wieczystych poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Zgodnie zaś z tymi wpisami, suma udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest równa jeden. W konsekwencji, skoro ustawa o własności lokali nie wymaga dla ważności uchwały istnienia kworum, podjęcie zaskarżonych uchwał w głosowaniu zwykłą większością udziałów liczoną według wielkości udziałów nie naruszało przepisu art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.

Zaskarżone uchwały, pomimo opuszczenia zebrania w dniu 5 marca 2014 r. przez większość członków, zostały ważne podjęte.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, że umocowanie udzielone przez właściciela lokalu do głosowania nad zmianą sposobu liczenia głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ww. u.w.l., wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 zd. 2 k.c.). Pełnomocnictwa, którymi dysponował powód nie obejmowały natomiast swoim zakresem umocowania do złożenia żądania w sprawie zmiany sposobu głosowania.

Dodatkowo, Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykazał, by w przypadku głosowania jeden właściciel – jeden głos wyniki głosowania nad uchwałami byłyby inne, tj., iż nie doszłoby do podjęcia przedmiotowych uchwał. Na zebraniu obecnych było 18 członków, przy czym powód reprezentował 7 członków. Zatem, nawet gdyby powód zagłosował odmiennie niż w rzeczywistości głosowano, to stosunek głosów rozłożyłby się następująco: 10 głosów jak dotychczas, 8 głosów odmiennie. Zaskarżone uchwały zostałyby więc podjęte większością głosów nawet w przypadku głosowania jeden właściciel - jeden głos.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 5 i § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Od wyroku tego apelację wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji, że dokonanie ustalenia, iż suma udziałów we współwłasności nieruchomości nie wynosi jeden, możliwe jest jedynie wtedy, gdy powyższe wynika z treści księgi wieczystej właściwej dla wspólnej nieruchomości, czego konsekwencją było uznanie przez Sąd, iż wydanie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowych, wskazanych w pozwie, nie nastąpiło z naruszeniem art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdyż suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła jeden podczas głosowania na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 roku;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 98 k.c., przez błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji, iż żądanie zmiany sposobu głosowania na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymaga udzielenia pełnomocnictwa rodzajowego dla żądającego i w konsekwencji dokonanie błędnego ustalenia, iż powód nie był umocowany do złożenia żądania zmiany sposobu głosowania na podstawie przedłożonych na zebraniu w dniu 5 marca 2014 roku pełnomocnictw;
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji, że koniecznym było w niniejszym postępowaniu wykazanie przez powoda, iż w przypadku głosowania jeden właściciel - jeden głos na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej, nastąpiłby inny wynik głosowania niż wynik uzyskany podczas głosowania w dniu 5 marca 2014 roku;
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na przekroczeniu ram swobodnej oceny dowodów stanowiącym uznanie za wiarygodne zeznań świadka M. Z. w sytuacji, gdy osoba ta ma interes prawny w składaniu korzystnych dla strony pozwanej zeznań a dowody zawnioskowane przez stronę powodową są sprzeczne z treścią zeznań w/w świadka.

W konsekwencji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a nadto zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wobec faktu, że powód zaskarżył wyrok w całości a opłatę wniósł w wysokości 200 zł należało wskazać, że w przypadku żądania uchylenia kilku uchwał wspólnoty mieszkaniowej opłatę należy uiścić stosownie do liczby uchwał objętych sporem zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.). Taką samą opłatę należy pobrać w przypadku, gdy powód dochodzi ustalenia nieistnienia uchwały, a nie jej uchylenia. (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 stycznia 2014 r., I A Cz 2215/13, LEX nr 1416239).

Pełnomocnik powoda po wskazaniu przez Sąd Apelacyjny powyższego, wyjaśniając rozbieżność między wnioskiem apelacji a wysokością uiszczonej opłaty stwierdził, że nie skarży wyroku w całości a w części, w jakiej oddalono żądanie uchylenia uchwały nr 5 z dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Zakres kognicji Sądu drugiej instancji wyznacza treść art. 378 § 1 k.p.c., który stanowi, iż Sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Jak przyjął Sąd Najwyższy orzekający w składzie 7 sędziów w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. (OSNC 2008/6/55).

Przede wszystkim zauważyć należy, że powód nie wnioskował o podjęcie uchwały o głosowanie przy przyjęciu, że każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos. On złożył wniosek („żądanie” – protokół k. 285) na podstawie art. 23 ust.2a powołując się na przesłanki z tego przepisu tj., że wniosek zgłosili właściciele mający udziały przekraczające 1/5 a suma udziałów nie jest równa 1.

W rozpoznawanej sprawie podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego nie zasługują na uwzględnienie. Wprawdzie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rzeczywiście ocena dowodu z zeznań świadka M. Z. nie została przedstawiona, to jednak nie można uznać, by orzeczenie Sądu I instancji z tego powodu nie poddawało się kontroli instancyjnej. Uzasadnienie to zawiera wszystkie wymagane przepisem art. 328 § 2 k.p.c. elementy, w tym ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione i wskazanie dowodów, na których się oparł i dostatecznie ujawnia motywy rozstrzygnięcia. W szczególności Sąd Okręgowy wskazał, że postawę ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie stanowiły m.in. zeznania świadka M. Z., co oznacza, że ocenił je jako wiarygodne w całości. Zarzucając naruszenie art. 233 k.p.c. i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów powód w uzasadnieniu apelacji podniósł, że zeznania M. Z. nie zasługują na wiarę, jako osoby zainteresowanej wynikiem sprawy, albowiem przełożoną świadka jest E. B.. Jednakże sama tylko okoliczność istnienia pomiędzy wyżej wymienionymi stosunku służbowego nie przesądza automatycznie o niewiarygodności zeznań M. Z.. Powód nie przytoczył żadnych okoliczności mogących wskazywać na to, że pozostawanie przez M. Z. w stosunku podległości służbowej wobec E. B. w jakikolwiek sposób determinowało treść jej zeznań. Również okoliczność złożenia przez powoda zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa składania fałszywych zeznań przez świadka nie przesądza o ich niewiarygodności. Należy podkreślić, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania dokonana przez Sąd oceny konkretnego dowodu w sposób naruszający zasady wiedzy, logiki bądź doświadczenia życiowego. W niniejszym przypadku jednak powód obowiązkowi temu nie sprostał. Przede wszystkim jednak zeznania te nie mają dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia. Powód zakwestionował bowiem zeznania M. Z. w części, w jakiej zeznała, że suma udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości wspólnej wynosi jeden. Fakt ten jednak przede wszystkim wynikał z treści księgi wieczystej

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy przyznać, że kwestia wymagań właściwego pełnomocnictwa pozostaje sporna w orzecznictwie. Rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd należy ustalać in casu (por. uzasadnienia uchwały z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93 oraz z dnia 8

października 1997 r., II CKN 362/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 33). Nie zawsze przyjmuje się, że w okolicznościach sprawy przedłożenie przez pełnomocnika pełnomocnictwa rodzajowego do zgłoszenia żądania w zakresie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos jest konieczne. Powołane przez Sąd Okręgowy orzeczenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8) zapadło na gruncie odmiennego stanu faktycznego, a mianowicie dotyczyło podjęcia uchwały, zgodnie z którą w określonej sprawie (dotyczącej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu) na każdego właściciela przypada jeden głos, tj. przypadku, o którym mowa w art. 23 ust. 2 u.w.l. Natomiast w sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a u.w.l., zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2014 r., I ACa 685/13, LEX nr 1437876). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel - jeden głos". (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 8 stycznia 2014 r., V ACa 734/13, LEX nr 1489060). Skoro zatem powód legitymował się ważnymi pełnomocnictwami do reprezentowania wskazanych właścicieli (członków wspólnoty) na konkretnym zebraniu w dniu 5 marca 2014 r., a w szczególności podejmowania uchwał, to tym samym uznać należy, że pełnomocnictwa te obejmowały swoim zakresem również umocowanie do żądania głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (w razie spełnienia się ustawowych przesłanek).

Należy też przyznać rację powodowi, że w sytuacji, gdy przepis art. 23 ust. 2a uzależnia głosowanie w powyższym trybie jedynie od zgłoszenia takiego żądania, (niezależnie od przedmiotu uchwały), to naruszenie tego przepisu, jako przepisu prawa bezwzględnie obowiązującego stanowi podstawę do uchylenia uchwał podjętych z jego naruszeniem, niezależnie od tego czy naruszenie to miało wpływ na wynik głosowania.

Nie można jednak zgodzić się z powodem, iż w sprawie został spełniony wskazywany przez niego warunek tj., że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1. W tym zakresie słuszne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że decydujące znaczenie w tym względzie ma treść wpisów w księgach wieczystych nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, przy czym stan prawny nieruchomości rozumieć należy jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości ujęte są w działach II - IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle - w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości - nabierają znaczenia prawnego, jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa. Z tego powodu opis nieruchomości powinien odpowiadać stanowi rzeczywiście i w tym celu może być prostowany w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. i art. 27 u.k.w.h. (por. postanowienie SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294).

Słuszne jest też stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 9 listopada 2011 r. (II CSK 104/11, LEX nr 1102262), że z treści art. 7 u.w.l. wynika, że wpis prawa własności lokalu, z którym jest związany udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i udział w nieruchomości wspólnej, ma charakter konstytutywny. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. akt III CZP 123/10, Lex nr 688471) wskazano, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku, wpisem konstytutywnym, który odnosi się do wpisu do księgi wieczystej prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz wpisu odrębnej własności lokalu. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym (prawo użytkowania wieczystego gruntu, prawo odrębnej własności lokalu) konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (przykładowo umowa, jednostronna czynność prawna w formie aktu notarialnego), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Wskazana wyżej różnica nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Nie jest wystarczające do usunięcia niezgodności wpisu konstytucyjnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu.

Obalenie tego domniemania, z uwagi na konstytucyjność wpisu, może nastąpić w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (por. uchwała SN z dnia 13 stycznia 2011 r. oku, III CZP 123/10, OSNC 2011/9/96, wyrok SN z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, Lex nr 798321).

W niniejszej sprawie zatem zasadne było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że dla oceny czy suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1 miarodajny jest stan prawny ujawniony w księgach wieczystych. Natomiast wszelkie wskazywane przez powoda zmiany stanu faktycznego na nieruchomości w zakresie powierzchni użytkowej nie mogą być brane pod uwagę przy ustalaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym właścicielom lokali na potrzeby głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Z treści ksiąg wieczystych wynika natomiast, że sposób określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej został przyjęty na podstawie umowy zawartej w dniu 8 czerwca 2006 r. (Rep. A 1491/2006). Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że również późniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych odbywała się według zestawienia udziałów sporządzonego po regulacji udziałów na podstawie umowy z dnia 8 czerwca 2006 r. i według tego stanu suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa 1. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, by po zawarciu tego aktu doszło - w odniesieniu do któregośkolwiek z lokali - do ustalenia sposobu obliczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sposób odmienny niż to miało miejsce w przypadku lokali, których dotyczyła przedmiotowa umowa. Z materiału dowodowego nie wynika, by przy obliczaniu wielkości udziału w stosunku do części lokali przyjęto inną powierzchnię użytkową budynku, a w stosunku do części lokali inną. Podnoszone przez powoda argumenty dotyczące błędów w inwentaryzacji budynku z roku 2006, stanowiącej załącznik do aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 2006 r. (Rep. A nr 1491/2006) nie mogą być uwzględnione, skoro prawidłowy – w ocenie powoda – stan nie został ujawniony w księgach wieczystych nieruchomości. Przyjęcie stanowiska przeciwnego i uznanie, że decydujące znaczenie dla ustalenia czy suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa 1 powinny mieć ustalenia stanu faktycznego, a nie treść ksiąg wieczystych w praktyce mogłoby wręcz uniemożliwić działanie wielu wspólnot mieszkaniowych, w których właściciele pozostają w konflikcie. Taka interpretacja treści przepisu art. 23 ust. 2a. u.w.l. nie może zatem zyskać aprobaty.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz w zw. z § 10 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Małgorzata Gulczyńska Jan Futro Hanna Małaniuk