

Sygn. akt I ACa 949/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) w K.

przy uczestnictwie po stronie pozwanej interwenienta ubocznego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwał wspólnoty lokalowej albo stwierdzenie ich nieważności;

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 17 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 337/14

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Krzysztof Górski Ryszard Iwankiewicz Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 949/16

UZASADNIENIE

Powódka D. S., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Lokalowej (...) z siedzibą w K. domagała się :

- uchylenia w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. z dnia 8 maja 2012 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki ;

- uchylenia w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki ;

- uchylenia w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki.

Ewentualnie, w przypadku uznania przez sąd iż uchylenie przedmiotowych uchwał nie jest możliwe ze względu na upływ czasu - sześciotygodniowego terminu , w oparciu o treść art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. strona powodowa wniosła o :

- stwierdzenie nieważności uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. z dnia 8 maja 2012 roku z powodu jej rażącej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali;

- stwierdzenie nieważności uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej rażącej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali;

- stwierdzenie nieważności uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej rażącej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali;

Nadto powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych , w tym kosztów zastępstwa procesowego .

W piśmie procesowym z dnia 14 czerwca 2016 roku strona powodowa ostatecznie sprecyzowała swoje stanowisko w sprawie w ten sposób, że domagała się :

- stwierdzenia nieistnienia uchwał o numerach (...) z dnia 15 września 2010 roku i (...) z dnia 15 września 2010 roku oraz uchwały z dnia 8 maja 2012 roku pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w K. ;

- ewentualnie wniosła o uchylenie uchwały numer (...) z dnia 15 września 2010 roku, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku oraz uchwały z dnia 8 maja 2012 roku pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w K. ;

- ewentualnie wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały numer (...) z dnia 15 września 2010 roku, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku oraz uchwały z dnia 8 maja 2012 roku pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w K. ;

W uzasadnieniu swojego żądania pełnomocnik powódki wskazał, uchwała z 8 maja 2012 roku obowiązywała do momentu uchylenia jej przez uchwałę późniejszą pozwanej wspólnoty lokalowej (numer (...) z dnia 12 września 2014 roku) lecz uchwała ta przez jakiś czas obowiązywała i na jej podstawie pozwana wystawiła noty księgowe obciążające współwłaścicieli lokali kosztami projektu, w tym powódkę.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali (ustawy z 24 czerwca 1994r.) członkowie wspólnoty lokalowej mogą głosować według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Ta metoda głosowania może zostać wprowadzona na każde żądanie właścicieli lokali, posiadających łącznie 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zdaniem strony powodowej brak jest dowodów na to, że skutecznie został złożony wniosek o zmianę sposobu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami i wprowadzenie zasady „jeden właściciel = jeden głos” Wynika to z faktu, że wnioskujący o ten sposób głosowania nad tymi uchwałami pozwanej wspólnoty lokalowej posiadał jedynie 2135/100 000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Biorąc pod uwagę stan udziałów w nieruchomości wspólnej wynikający z wpisów w księdze wieczystej dla niej prowadzonej , na datę podjęcia tych wyżej opisanych uchwał i listę głosujących nad tymi uchwałami przyjąć należy, że nie doszło do skutecznego podjęcia tych uchwał.

Uzasadniając żądanie ewentualne dotyczące uchylecia zaskarżonych uchwał pozwanej pełnomocnik powódki wskazał, że D. S. powzięła wiedzę o istnieniu tychże uchwał dopiero w dniu 13 maja 2014 roku w czasie przeglądania akt w Sądzie Rejonowym w Kolobrzegu. Treść tych uchwał nie była doręczona powódce przez pozwaną, nie była ona ani zawiadamiana o zebraniach ani też o głosowaniu nad nimi. W zaistniałej sytuacji D. S. nie tylko nie miała szansy uczestniczyć w podejmowaniu istotnych dla niej uchwał, ani też nie miała świadomości, że takie uchwały zostały podjęte jedynie przez grupę właścicieli lokali. Tego typu działanie pozwanej jest niezgodne z przepisami prawa, a w szczególności ustawą o własności lokali ale również narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak i narusza słuszne interesy powódki.

Zdaniem pełnomocnika powódki uchwała numer 8 maja 2012 roku pozwanej wspólnoty lokalowej zobowiązuje D. S. do ponoszenia kosztów sporządzenia projektu, a następnie kosztów udziału w inwestycji w sytuacji, gdy prace inwestycyjne nie podnoszą wartości handlowej ani rynkowej lokali należących do powódki.

Zaskarżone uchwały wpływają na zmiany powierzchni niektórych lokali w tej wspólnocie kosztem części wspólnych co wiąże się ze zmianą udziałów w częściach wspólnych tej nieruchomości i skutkują obciążeniem kosztami przebudowy lokali członków wspólnoty, którzy nie wyrazili na to zgody. Dotyczy to w szczególności lokali, których właścicielami są Panowie D. K. (1) i D. K. (2) i spółki, których są udziałowcami. Nadto zdaniem powódki projekt architektoniczny uchwalony uchwałą z 8 maja 2012 roku jest dla niej krzywdzący albowiem dla jej lokali i w ich obrębie nie wykonuje się żadnych korzystnych robót. Nie podnosi się ich wartości lecz wręcz przeciwnie czyni je mniej użytecznymi i mniej wartościowymi handlowo ze względu na ograniczanie dostępu klienta do jej lokali, a naraża jedynie na konieczność poniesienia kosztów przekraczających 500.000,00 złotych

Odnosnie uchwał o numerach (...) i (...) pozwanej strona powodowa wskazała, że podjęcie tych uchwał zwalniających w znacznej części niektórych właścicieli lokali z ponoszenia kosztów na rzecz wspólnoty są sprzeczne z interesem wspólnoty lokalowej, jej członków, w tym również powódki, a także są niezgodne z prawem. Co więcej uchwały te podjęte zostały w większości przez właścicieli lokali, którzy tymi uchwałami są zwalniani z opłat na rzecz wspólnoty. Niewątpliwie zwiększenie obciążeń właścicieli niektórych lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem ich używania, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Zdaniem pełnomocnika powódki w przedmiotowej sprawie brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia faktycznego, a także jakichkolwiek podstaw prawnych do zwiększania obciążenia tylko wobec niektórych właścicieli lokali, bez żadnego związku z wpływem używania przez nich lokali na wzrost lub powstanie dodatkowych kosztów związanych z nieruchomością wspólną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanej wspólnoty lokalowej stwierdził, że nie doszło do naruszeń formalnych przy podejmowaniu przedmiotowych uchwał, o których mowa w pozwie D. S.. Uchwały zostały podjęte w ramach głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś mieszkańcy wspólnoty zostali powiadomieni o fakcie ich podjęcia. Uchwały w ramach głosowania uzyskały wymaganą przez ustawę większość.

Odnosząc się do uchwały z 8 maja 2012 roku pełnomocnik pozwanej oświadczył, że została ona uchylona uchwałą o numerze (...) podjętą na zebraniu w dniu 12 września 2014 roku. Na wniosek jednego z właścicieli lokali w tej wspólnocie (...) głosowanie odbyło się według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Za tą uchwałą głosowało 15 na 25 właścicieli lokali. Tym samym uchwała uzyskała wymaganą większość o której mowa w art. 23 ustawy o własności lokali. W następstwie tych czynności uchwała z 8 maja 2012 roku została skutecznie wyeliminowana z obrotu prawnego.

Odnosnie uchwał o numerach (...) i (...) to dotyczą one kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Na tej działce gruntu usytuowane są dwa budynki A i B. W budynku A usytuowane są lokale stanowiące własność wszystkich członków wspólnoty zaś w budynku B w okresie od 20 grudnia 2001 roku do 14 maja 2010 roku usytuowany był

jeden lokal stanowiący własność E. B., zaś od 14 maja 2010 roku są tam lokale stanowiące własność (...) sp. z o.o oraz T. K., M. K., D. K. (3) i P. K.. Budynek A i B z uwagi na swą odrębność są również faktycznie zarządzane odrębnie, posiadają osobne przyłącza energetyczne, elektryczne i wodne a nadto wymagają zupełnie innych usług. Budynek B posiada własną kotłownię i indywidualne umowy na dostawę gazu, prądu, wody i wywóz śmieci. Nadto budynek B nie wymaga ochrony ponieważ jego części wspólne to jedynie zewnętrzne ściany i dach zaś same lokale chronione są przez samych właścicieli. Dodatkowo pełnomocnik pozwanej wskazał, że pracownicy wspólnoty nie wykonują w budynku B prac konserwacyjnych i innych jakich do jakich są powołani. Tymczasem budynek A z uwagi na swoją wielkość, powierzchnie wspólne i liczbę właścicieli wymaga zupełnie innego traktowania. Konieczne są nakłady na ochronę dużych części wspólnych dostawę prądu do tych części wspólnych ich ogrzanie w sezonie zimowym, pracowników sprzątających, obsługujących instalację tryskaczową, a także wykonujących drobne prace konserwacyjne. Brak uchwał o numerach (...) i (...) spowodowałyby ten skutek, że właściciele lokali z budynku B finansowaliby właściciele w budynku A w zakresie jego ogrzewania, ochrony, oświetlenia, sprzątnięcia oraz prac konserwatorskich, w tym także w zakresie wywozu śmieci czy dostaw wody.

Postanowieniem z 22 lipca 2015 roku w sprawie VII Ca 1031/13 Sąd Okręgowy w Koszalinie ustanowił dla pozwanej wspólnoty lokalowej zarządcę przymusowego w osobie B. S. (dowód kopia postanowienia k. 304 i n akt sprawy).

Do niniejszego procesu wstąpił w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej jeden z właścicieli lokali w tej wspólnocie lokalowej tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego. W interwencji tej przedmiotowa spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik interwenienta ubocznego w całości podzielił argumentację przytoczoną w odpowiedzi na pozew przez pozwaną Wspólnotę Lokalową (...) w K. przyłączył się do stanowiska pozwanej.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie ustalił, że nie istnieją uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K., z dnia 8 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia projektu architektoniczno-budowlanego, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zmiany uchwały numer (...) oraz numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokalu numer (...). Nadto zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1140 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 15 września 2010 roku pozwana Wspólnota Lokalowa (...) w K. podjęła uchwałę numer (...), w sprawie zmiany uchwały numer (...), z dnia 8 lutego 2006 roku, mocą której pozwana wspólnota uchwaliła, że zaliczki z tytułu kosztów zarządu właściciel lokalu numer (...), znajdującego się budynku B w okresie od 20 grudnia 2001 roku do 14 maja 2010 roku obowiązany był ponosić w wysokości odrębnie ustalonej dla tego lokalu z pominięciem kosztów ochrony, ogrzewania, elektryczności, pracowników zatrudnionych przez Zarząd Wspólnoty, konserwacji, śmieci, wody, środków czystości, bezpośrednio związanych z zarządzaniem budynkiem B. Nadto w uchwale tej ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu związanych z prawem własności lokalu numer (...) w następujący sposób w okresie:

- od 20 grudnia 2001r. do 31 czerwca 2002r. w wysokości 1,24 złote;

- od 1 lipca 2002r. do 30 kwietnia 2004r. w wysokości 1,61 złotych;

- od 1 maja 2004r. do 31 marca 2005r. w wysokości 2,67 złotych ;

- od 1 kwietnia 2005 r. do 31 lipca 2006 r. w wysokości 2,83 złote;

- od 1 sierpnia 2005 r. do 31 lipca 2006r. w wysokości 2,30 złotych;

- od 1 sierpnia 2006 r. do 31 grudnia 2006r. w wysokości 2,47 złotych;

- od 1 stycznia 2007r. do 14 maja 2010 r. w wysokości 2,15 złotych .

Nadto uchwałą tą ustalono opłatę na pokrycie funduszu remontowego związanego z prawem własności lokalu numer (...) w okresie od 20 grudnia 2001 r. do 14 maja 2010 r. w wysokości o złotych .

Nad tą uchwałą głosy oddali jedynie właściciele (...) sp. z o.o. (głos za oddał z upoważnienia T. K.), T. K. osobiście oraz z upoważnienia M. K., D. K. (1) (głosując przez pełnomocnika R. W.) i (...) spółka jawna wraz z D. K. (1) i D. K. (2) (również głosując przez pełnomocnika R. W.) .

Tego samego dnia tj. 15 września 2010 roku pozwana wspólnota lokalowa podjęła uchwałę numer (...) w sprawie zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokalu numer (...). W uchwale tej wspólnota lokalowa ustaliła, że właściciel tego lokalu w okresie od 14 maja 2010 roku do chwili zmiany niniejszej uchwały obowiązany jest ponosić koszty zarządu w wysokości odrębnie ustalonej dla tego lokalu z pominięciem kosztów ochrony, ogrzewania, elektryczności, pracowników zatrudnionych przez Zarząd Wspólnoty, konserwacji, śmieci, wody, środków czystości, bezpośrednio związanych z zarządzaniem budynkiem B. W uchwale tej ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu związanych z prawem własności lokalu od nr. (...) do nr (...) od dnia 14 maja 2010 roku do chwili zmiany niniejszej uchwały w wysokości 2,15 złote. Nadto w uchwale tej ustalono opłatę na pokrycie funduszu remontowego związanego z prawem własności tych lokali, w okresie od 14 maja 2010 roku do chwili zmiany niniejszej uchwały w wysokości o złotych.

Nad tą uchwałą głosy oddali jedynie właściciele (...) sp. z o.o. (głos za oddał z upoważnienia T. K.), T. K. osobiście oraz z upoważnienia M. K., D. K. (1) (głosując przez pełnomocnika R. W.) i (...) spółka jawna wraz z D. K. (1) i D. K. (2) (również głosując przez pełnomocnika R. W.) .

W dniu 8 maja 2012 roku pozwana Wspólnota Lokalowa (...) w K. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie przejęcia projektu architektoniczno – budowlanego. W treści tej uchwały przyjęto projekt architektoniczno – budowlany pn. Przebudowa z rozbudową części obiektu (...), stanowiący załącznik nr 1 do tej uchwały, ze zmianą dotyczącą usunięcia trejażu stanowiącego główne wejście i ustanowiono fundusz inwestycyjny z przeznaczeniem na wynagrodzenie architekta tytułem sporządzenia projektu w wysokości 79.950,00 złotych . W uchwale tej zobowiązano właścicieli lokali znajdujących się w budynku A do wpłaty na fundusz kwoty 30,00 złotych za każdy metr kwadratowy lokalu, w terminie do 13 maja 2012 roku .

Za przyjęciem tej uchwały głosowali pełnomocnik R. W. reprezentujący (...) sp. z o.o. , M. K. , T. K., K. K., B. K., A. K., a nadto R. W. jako prezes spółki (...) sp. z o.o. Głosował również D. K. (1) osobiście oraz jako pełnomocnik P. K., D. K. (3) oraz prezes (...) sp. z o.o. i (...). Za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowali również J. C. wraz ze Z. C. a także E. F. i S. F..

W treści tej uchwały z 8 maja 2012 roku zawarto również informację, że głosowanie nad tą uchwałą odbyło się w trybie głosowania jeden właściciel jeden głos wprowadzonym na wniosek spółki (...) sp. z o.o. jako właściciela lokalu nr (...), z którymi związany jest udział 1965/100.000 oraz (...) oraz (...) sp. z o.o. jako współwłaścicielami lokalu nr (...) , z którym związany jest udział 170/100.000 co łącznie stanowi 2135/100.000 udziałów w nieruchomości wspólnej (21,35 %).

Nadto pod listą głosujących zawarto wynik głosowania na uchwałę z 8 maja 2012 roku stwierdzając, że na 25 głosów za uchwałą głosowało 13 właścicieli lokali , z których każdemu przysługiwał jeden głos . W przypadku głosowania w trybie udziałowym za uchwałą opowiedziałyby się 65 % udziałów.

Sąd ustalił nadto, że niespornym jest to, że już od 2009 roku przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu , w sprawie o sygn. akt I Ns 335/09 toczy się postępowanie nieprocesowe o zniesienie współużytkowania wieczystego działki gruntu położonej w K. przy ulicy (...) , o numerach (...) i (...) , na której posadowione są budynki A i B , o których mowa

w uchwałach o numerach (...) i (...), o których także wspomniała strona pozwana w swojej odpowiedzi na pozew. Uczestnikami tego postępowania są zarówno powódka jak i właściciele lokali głosujący nad spornymi uchwałami pozwanej wspólnoty lokalowej. Dla tej nieruchomości zabudowanej Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W ramach tego postępowania nieprocesowego rozpoznawane są również sprawy zgłoszone przez uczestników postępowania dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej ze stanem prawnym, ujawnionym w tejże księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, a także w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali w tej pozwanej wspólnocie z uwagi na nieprawidłowe wpisy odnośnie udziałów w częściach wspólnych.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez stronę powodową, których wiarygodności nie zakwestionowała strona pozwana ani też interwenient uboczny.

Sąd zaznaczył, że wobec zmodyfikowanego porządku ewentualnego w jakim strona powodowa domagała się oceny zgłoszonych żądań, w pierwszej kolejności zbadał czy zasadnym jest zarzut strony powodowej dotyczący nieistnienia wyżej opisanych i zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty lokalowej.

W ocenie sądu zarzut okazał się w pełni uzasadniony.

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z dyspozycją art. 189 k.p.c. i wykładnią tego przepisu prawa strona może wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności lub nieistnienia uchwały wspólnoty lokalowej. Jako przykład uchwały nieistniejącej Sąd wskazał uchwałę podjętą bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów.

Sąd zaznaczył, że w takim przypadku za bezprzedmiotowe należy uznać wszelkie rozważania nad celowością uchylania takiej uchwały wspólnoty. Jest to uzasadnione faktem, że nie można w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchylić uchwały, która nie istnieje w obrocie prawnym (nieistniejącej). Powołując się na poglądy judykatury Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy wskazał, że naruszenie zasad głosowania jest tak poważnym uchybieniem, że wskutek stwierdzenia go, koniecznym jest wyeliminowanie z obrotu zapadłej w jego wyniku uchwały. Środkiem umożliwiającym decyzję sądu o stwierdzeniu nieistnienia uchwały jest roszczenie o strony oparte na treści art. 189 k.p.c. Koniecznym jest jednak wykazanie interesu prawnego po stronie powodowej w zgłoszeniu takiego żądania.

Interesu prawnego powódki w ustaleniu nieistnienia zaskarżonych uchwał pozwanej Sąd upatrywał w tym, że powódka jako właścicielka lokali w budynku A w K. przy ulicy (...) jest członkiem pozwanej wspólnoty lokalowej. Tym samych uchwały podejmowane przez pozwaną wywołują skutki prawne bezpośrednio względem D. S. a także wpływają na jej sytuację materialną. Uchwały o numerach (...) i (...) różnicują członków pozwanej w zakresie ponoszenia kosztów zarządu wspólnoty i ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Z kolei uchwała z 8 maja 2012 roku poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego wpływa na ewentualną zmianę udziałów właścicieli lokali w częściach wspólnych nieruchomości, a nadto wpływa na ich sytuację majątkową poprzez ustalenie opłat na fundusz inwestycyjny.

Oceniając dalsze przesłanki żądania ustalenia nieistnienia uchwał Sąd stwierdził, że głosowanie zarówno nad uchwałami z 15 września 2010 roku jak i nad uchwałą z 8 maja 2012 roku dotknięte jest takimi wadami formalnymi, że w ich następstwie nie można mówić w ogóle o podjęciu jakiegokolwiek z tych uchwał, jako stanowiska wyrażającego wolę większości właścicieli lokali, o której mowa w art. 23 ustawy o własności lokali.

Faktem znanym stronom tego procesu, a zarazem bezspornym jest to, że zarówno powódka jak i pozostali członkowie pozwanej wspólnoty lokalowej są uczestnikami postępowania nieprocesowego, toczącego się przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu o zniesienie współużytkowania wieczystego działki gruntu, położonej w K., na której posadowione są oba budynki pozwanej wspólnoty. W ramach tego postępowania niespornego rozpoznawane są również pozwu członków tej wspólnoty lokalowej o uzgodnienie treści księgi wieczystej, obejmującej tę nieruchomość wspólną ze stanem prawnym. Sprawa ta toczy się już od 2009 roku pod sygnaturą I Ns 335/09.

Właściciele lokali tworzących wspólnotę posiadali wiedzę, że ich udziały w częściach wspólnych wpisane w księdze wieczystej prowadzonej zarówno dla nieruchomości wspólnej jak i dla poszczególnych lokali w tych budynkach wielolokalowych są nieprawidłowe albowiem ich suma nie jest równa 1.

Analiza udziałów w nieruchomości wspólnej ujawniona na liście glosujących pod uchwałą z 8 maja 2012 roku wskazuje, że suma wszystkich udziałów wynosi 9.999/100.000. Sąd stwierdził, że niewątpliwie prawidłowym zapisem wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w przedmiotowej nieruchomości wspólnej winien być określony ułamkiem, który w mianowniku winien zawierać cyfrę 10.000 a nie jak to jest ujawnione w księdze wieczystej cyfrę 100.000.

Zdaniem Sądu Okręgowego te nieprawidłowości w zakresie wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali w częściach wspólnych tej nieruchomości mogą być skorygowane wyłącznie w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym. Tego typu postępowanie toczy się od 2009 roku przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu.

Z tych względów za nieuprawnione uznał Sąd przyjęcie przez Zarząd pozwanej wspólnoty lokalowej, że właściciel lokali, który dysponuje udziałami w części wspólnej nieruchomości w wysokości 2135/100.000 posiada udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące 21,35 %, a tym samym jest uprawniony do zgłoszenia wniosku formalnego dotyczącego zmiany sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty lokalowej według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

O takim sposobie głosowania nad uchwałami wspólnoty lokalowej mowa jest w art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali. Przepis ten wyraźnie stanowi, że żądanie zmiany sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty lokalowej mogą zgłosić właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (czyli 20 %). Przyjmując zatem, że suma udziałów winna prawidłowo wynosić 100.000 / 100.000 to taki wniosek mogliby złożyć właściciele posiadający udziały w łącznej sumie 20.000/100.000. Zdaniem Sądu wnioski w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zgłosili właściciele posiadający jedynie 2135/ 100 000 czyli zaledwie 2,14 % udziałów w częściach wspólnych.

W rezultacie Sąd uznał, że brak było podstaw prawnych do zmiany sposobu głosowania nad zaskarżonymi przez powódkę uchwałami pozwanej wspólnoty lokalowej i głosowanie według zasady iż na każdego właściciela lokali przypada jeden głos.

Wskutek tych ustaleń sąd ocenił, czy w przypadku głosowania udziałami doszłoby również do skutecznego podjęcia tychże uchwał przez członków pozwanej wspólnoty lokalowej. Odpowiedź na tak postawione pytanie musi być przecząca. Zgodnie bowiem z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały tego typu wspólnot zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Suma udziałów w częściach wspólnych tej nieruchomości to zaledwie 9999/100.000. Większość udziałów, która skutkowałaby podjęciem uchwały wymaga aby za jej przyjęciem głosowali właściciele lokali posiadający co najmniej połowę udziałów tj. 50.000/ 100.000.

W konsekwencji zdaniem Sądu, wskutek wadliwych wpisów w księdze wieczystej właściciele lokali w tej wspólnotie lokalowej nie posiadają udziałów w wysokości co najmniej 50.000/100.000 powoduje, że żadna uchwała nie może być skutecznie podjęta.

W tego typu przypadkach zasadnym jest sięgnięcie po regulację prawną zawartą w treści art. 24 ustawy o własności lokali. Zgodnie bowiem z treścią tego przepisu prawnego w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną został powierzony w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.

Analiza treści zaskarżonych uchwał wskazuje, że dotyczą one nie tylko kwestii rozbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej ale również kwestii rozliczeń finansowych z tytułu ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania

nieruchomości wspólnej jak i kosztów zarządu . Tym samym w oparciu o treść art. 22 ust 3 ustawy o własności lokali uchwały te dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Zdaniem sądu w celu uniknięcia paraliżu decyzyjnego w pozwanej wspólnocie lokalowej zarząd lub zarządca winien złożyć wniosek do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu o rozstrzygnięcie tych kwestii spornych , w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Tego typu rozwiązanie i wydanie przez sąd rejonowy orzeczenia w postępowaniu nieprocesowym zastąpi uchwałę, która może być podjęta wyłącznie większością głosów za (liczoną udziałami w nieruchomości wspólnej).

Z ustaleń sądu wynika, że 22 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie w sprawie o sygn. akt VII Ca 1031/13 ustanowił zarządcę przymusowego w pozwanej wspólnocie lokalowej. Tym samym po stronie pozwanej jest podmiot uprawniony do zgłoszenia wniosku w trybie art. 24 ustawy o własności lokali z uwagi na to, że żadna z uchwał pozwanej nie może być skutecznie podjęta albowiem brak jest podmiotów uprawnionych do zgłoszenia wniosku o zmianę głosowania według zasady że na jednego właściciela przypada jeden głos jak i to, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkich właścicieli lokali jest mniejsza niż 50.000/100 000.

Dodatkowo Sąd zauważył, że na dzień głosowania nad przedmiotowymi uchwałami stan prawny ujawniony w księdze wieczystej o numerze (...) zakresie obejmującym wielkość udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej objęty był domniemaniem zgodności wpisu w tej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z treścią art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo ujawnione w dziale drugim księgi wieczystej jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Dopiero w przypadku stwierdzenia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym osoba, która ma interes prawny (osoba której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia) może żądać usunięcia niezgodności w trybie art. 10 ust 1 tej ustawy.

Niewątpliwie z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu , w sprawie o sygn. akt I Ns 335/09 tego typu pozwy , złożone w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece są przedmiotem procedowania przez tenże sąd rejonowy .

W konsekwencji Sąd uznał, że na dzień głosowania nad zaskarżonymi uchwałami zarówno we wrześniu 2010 roku jak i maju 2012 roku, do chwili orzekania w niniejszej sprawie te roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie zostały prawomocnie rozstrzygnięte zwłaszcza, że dotyczą one udziałów poszczególnych właścicieli lokali w tej w częściach wspólnych nieruchomości tworzącej tę wspólnotę. Nadal brak jest prawomocnego rozstrzygnięcia właściwego sądu rejonowego w przedmiocie zmiany wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie orzeczenie tego sądu rejonowego odniesie również skutek w zakresie wpisów w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu dla poszczególnych nieruchomości lokalowych.

W toku procesu strona pozwana nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, których treść wyłączałaby domniemanie o którym mowa w treści art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie dotyczącym udziałów właścicieli lokali w częściach wspólnych przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Reasumując powyższe ustalenia i rozważania sąd uznał, że zaskarżone uchwały nie uzyskały większości głosów za właścicieli lokali , liczonej według wielkości udziałów , zaś właściciele lokali w tej wspólnocie nie byli uprawnieni do zgłoszenia wniosku o zmianę sposobu głosowania nad zaskarżanymi uchwałami według zasady że na jednego właściciela przypada jeden głos albowiem wnioskujący nie posiadali łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej , o której stanowi art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Z uwagi na to sąd na podstawie art. 189 k.p.c. orzekł o uwzględnieniu żądania stwierdzenia nieistnienia uchwał, uznając że tego rodzaju powództwa nie są ani ograniczone czasowo co do ich zgłoszenia ani też nie ma znaczenia fakt, że w późniejszym czasie uchwała z 8 maja 2012 roku została zmieniona uchwała z 2014 roku . Wynika to też z faktu, że

uchwały podejmowane przez wspólnoty lokalowe nie mają mocy wstecznej. Tym samym zmiana uchwały ma skutek prawny jedynie na przyszłość, a tym samym za okres jej „obowiązania” od maja 2012 roku do 12 września 2014 wywoływałyby skutki prawne, w tym negatywne skutki finansowe dla powódki, z uwagi na konieczność wpłat na fundusz inwestycyjny, o którym mowa w uchwale z 8 maja 2012 roku (w jej § 2)

Na marginesie Sąd zauważył, że uchwała numer (...) z dnia 15 września 2010 roku wbrew wykładni przepisów ustawy o własności lokali normuje wielkość opłat obciążających właścicieli lokali przypadających z tytułu użytkowania części wspólnych nieruchomości i kosztów zarządu tą nieruchomością wspólną nie na przyszłość lecz z mocą wsteczną obejmuje okres od 20 grudnia 2001 roku do 14 maja 2010 roku. Już chociażby z tego względu uchwała ta jako sprzeczna z prawem musiałaby być wyeliminowana z obrotu prawnego gdyby sąd nie uznał jej za nieistniejącą.

Sąd wyjaśnił, że w sytuacji gdy uwzględnił pierwsze z żądań ewentualnych pozwu D. S. dotyczące ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty lokalowej to bezprzedmiotowym stało się procedowanie co pozostałym żądanom ewentualnym dotyczącym stwierdzenia nieważności uchwał wspólnoty bądź ich uchylecia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę oraz oddalenie powództwa, względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie konsekwencji pominięcia, że decyduje wysokość udziałów w księgach wieczystych, ponieważ obowiązuje rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej.
2. naruszenie podstawowych reguł formalnoprawnych i w konsekwencji pominięcie, że w zarzut nieistnienia uchwał jest chybiony i powództwo, jeżeli miałyby dotyczyć przedmiotowych uchwał, winno być sformułowane w zakresie uchylecia uchwał.

W uzasadnieniu wskazano że faktycznie słusznie powód podnosi zastrzeżenia odnośnie sposobu głosowania uchwał we Wspólnocie.

Wnioski takowe podziela Zarządca przymusowy ustanowiony dla pozwanej Wspólnoty. Jednakże błędne jest stanowisko Sądu I Instancji i Powoda w sprawie, i budowanie pozwu, na zarzucie braku liczby udziałów decydujących o przyjęciu bądź odrzuceniu wniosku o zmianę sposobu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami i w dalszej kolejności uznanie, że we Wspólnocie ze względu na błędy w księgach wieczystych nie można w ogóle podejmować głosowania nad uchwałami.

W tym zakresie do dnia zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, mimo podejmowania takich działań, w tym przez samego Zarządcę przymusowego, decyduje wysokość udziałów w księgach wieczystych, ponieważ obowiązuje rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej. Zgodnie z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Przyjęcie skrajnego stanowiska Sądu I Instancji, oznacza, że następuje paraliż decyzyjny we Wspólnocie. Zaprezentowany sposób interpretacji Sądu I Instancji pomija, że na podstawie danych z ksiąg wieczystych można obliczyć liczbę udziałów przypadających danemu właścicielowi, czyli licznik i mianownik i uczynić to w sposób przejrzysty i jednoznaczny w procentach.

W ocenie pozwanej zarzut nieistnienia uchwał jest chybiony i powództwo jeżeli miałyby dotyczyć przedmiotowych uchwał winno być sformułowane w zakresie uchylecia uchwał. Powodowie, w licznych postępowaniach sądowych

wraz z Sądem wybierają sposób procesowania uchwał, który jest niejasny i budzi poważne wątpliwości. Stanowi to swoiste nadużycie prawa.

Sąd I instancji winien rozstrzygać kwestie niezgodności z prawem i wówczas mogą one dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel nieruchomości może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały w tym trybie, gdyż niezgodność z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia.

Wystarczające bowiem dla uchylenia uchwał byłoby stwierdzenie tego rodzaju naruszeń procedury głosowania, które skutkować winny ich uchyleniem.

Interwient uboczny podzielił stanowisko skarżącego .

Powódka wniosła o oddalenie apelacji przedstawiając stanowisko afirmujące zaskarżone orzeczenie i jego motywy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona o tyle, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny podziela bowiem stanowisko skarżącej oraz interwenienta ubocznego co do wadliwej oceny zakresu praw współwłaściciela zgłaszającego wniosek o głosowanie nad uchwałą z dnia 8 maja 2012 w myśl zasady określonej w art. 23 §2a w zw. z art. 23 §1 zdanie 2 ustawy 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). W oparciu o błędnie ocenione przesłanki faktyczne Sąd Okręgowy ocenił, że za podjęciem uchwał nr (...) i nr (...) oddano większość głosów.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji opiera się bowiem w istocie o oparte o treść wpisów w księdze wieczystej założenie, że w prawie własności nieruchomości wspólnej wyróżniono 100.000 udziałów. Wywodzi tą tezę Sąd wyłącznie ze sposobu opisu udziałów przyjętego we wpisie dokonanym w księdze wieczystej, dostrzegając jednocześnie, że we wpisie tym w sposób błędny określono sumę udziałów w mianownikach ułamków opisujących wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującą właścicielom poszczególnych nieruchomości lokalowych.

Jednocześnie z uzasadnienia Sądu wynika, że nie ma sporu co do tego, iż sposób określenia udziałów w księdze wieczystej jest wynikiem błędu polegającego na zbędnym dodaniu jednego zera w liczbie umieszczonej w mianowniku ułamków.

Zatem w rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego rysuje się pewna sprzeczność – z jednej strony za okoliczność bezsporną Sąd przyjmuje, że wysokość udziałów oznaczona w księdze wieczystej jest błędna i jednocześnie wyjaśnia w sposób jednoznaczny, na czym polega błąd w oznaczeniu udziałów. Z drugiej zaś - w oparciu o uznane za oczywiście błędne oznaczenie wielkości udziałów Sąd ustala zarówno zakres praw współwłaściciela nieruchomości wspólnej składającego wniosek o podjęcie uchwały z 2012 roku na podstawie art. 23 §2a cytowanej wyżej ustawy o własności lokali jak i to, czy w głosowaniu dotyczącym uchwał z 2010 roku uzyskano wymaganą większość głosów.

W ocenie Sądu odwoławczego biorąc pod uwagę to, że bezsporne jest między stronami, iż treść księgi wieczystej nie odpowiada treści ich praw oraz nie budzi kontrowersji stron to, na czym błąd ten polega i jaki jest właściwy parytet udziałów właścicieli poszczególnych lokali w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej, konkluzje Sądu Okręgowego muszą być uznane za nieprawidłowe.

Współwłasność w nieruchomości wspólnej jaka następuje między współwłaścicielami nieruchomości lokalowych ma charakter przymusowy (co wynika wyraźnie z treści art. 3 ust 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali). Sposób ustalania wartości udziałów właścicieli poszczególnych lokali określa regulacja art. 3 ustawy mająca charakter bezwzględnie obowiązujący (art. 3 ust 3 ustawy stanowi, że 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. W przypadku nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami znajduje zaś zastosowanie art. 3 ust. 5 ustawy w myśl którego w takiej sytuacji 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.

Na podstawie tych przepisów, strony nie posiadają zatem swobody kontraktowej w ustalaniu wysokości udziałów. W niniejszej sprawie wobec braku sporu stron co do rzeczywistego udziału właścicieli poszczególnych lokali w prawie własności nieruchomości wspólnej nie można ustaleń w tym zakresie czynić na podstawie błędnego wpisu w księdze wieczystej. Przeciwnie - ustalenia faktyczne i ocena dowodów muszą uwzględniać brak sporu co do nieprzydatności treści księgi wieczystej dla określenia praw poszczególnych właścicieli.

Jeśli zaś nie ma sporu co do właściwej relacji to Sąd winien rozważyć zastosowanie normy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Skoro z materiału procesowego wynika oczywistość błędu to nie było przeszkód by Sąd w sposób prawidłowy określił sumę udziałów na 9.999 zamiast 100.000 (co zresztą w swoich wywodach czynił). Nie ma też sporu co do proporcji w jakiej poszczególni właściciele uczestniczą w prawie własności nieruchomości wspólnej (prawidłowo na to wskazuje Sąd Okręgowy odwołując się do liczb umieszczonych w licznikach ułamków).

W tym kontekście nie może być uznane za prawidłowe ustalenia, że podmiot zgłaszający wniosek o głosowanie dotyczące uchwały z 8 maja 2012 roku nie posiadał 1/5 udziału w nieruchomości wspólnej. Z materiału wynika teza przeciwna wskazująca, że udział ten powinien być ustalony na 21,4%.

Analogicznie należy oceniać liczbę głosów oddanych za podjęciem uchwał z 2010 roku i przyjąć, że uchwały uzyskały większość głosów liczoną według wielkości udziałów.

Konkluzji tej nie może zmienić odwołanie się do domniemania wynikającej z treści art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Nie budzi bowiem wątpliwości (co podkreśla też Sąd Okręgowy), że domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych są wzruszalne a ich obalenie może nastąpić w sprawie o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (uchwała SN z 26.3.1993 r., III CZP 14/93, OSN 1993, Nr 11, poz. 196; wyrok SN z 21.3.2001 r., III CKN 325/00, wyrok SN z 21.6.2011 r., I CSK 555/10, OSN 2012, Nr B, poz. 43, oraz wyrok SN z 9.10.2013 r., V CSK 450/12).

Sąd Okręgowy przyjmuje, że w sprawie nie przedstawiono dowodów podważających domniemanie i w związku z tym przyjmuje je jako podstawę rozstrzygnięcia. Pomija jednak Sąd, że zarazem z materiału procesowego wynika, iż błędność wpisu nie jest przedmiotem sporu. Zatem wobec stanowisk stron przyjąć należało, że okoliczności podważające domniemanie nie wymagają dowodu zgodnie z art. 229 k.p.c.

W konsekwencji stwierdzić trzeba, że Sąd I instancji błędnie uznał, iż uchwały objęte pozwem powinny uznane za nieistniejące (wobec niezyskania odpowiedniej większości głosów i wobec tego że żądanie głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos pochodziło od podmiotu nieposiadającego co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej).

W sprawie nie zachodziła jednak możliwość wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Sąd Okręgowy (prawidłowo - w świetle dotychczasowej utrwalonej praktyki orzeczniczej) uwzględnił bowiem porządek ewentualny, jaki został nadany przez powódkę kolejnym żądaniom pozwu.

Przyjęcie za dopuszczalne zgłoszenia w niniejszej sprawie żądań ewentualnych skutkowało tym, że wobec przesądzenia o zasadności żądania uczynionego głównym żądaniem pozwu Sąd I instancji nie przystępował w ogóle do oceny

żądań ewentualnych. Pomijając aspekt zasadności przyjętego w niniejszej sprawie, jakkolwiek dopuszczanego w praktyce sądowej ale odbiegającego od tradycyjnego modelu powództwa z żądaniem ewentualnym (strona bowiem dochodzi w porządku ewentualnym kilku roszczeń dotyczących wprowadzie tych samych uchwał, to jednak opartych na odmiennych zupełnie podstawach faktycznych i prawnych – a zatem dochodzi w tej formie w istocie żądań o charakterze alternatywnym i pozostawia sądowi wybór żądania, które powinno by uwzględnione), dostrzec należy, że odmienna ocena prawna dokonana przez Sąd odwoławczy w zakresie zasadności żądania głównego powoduje konieczność uchylecia wyroku. Sąd nie może więc wydać orzeczenia reformatoryjnego i oddalić powództwo, gdyż w takiej sytuacji bez rozpoznania pozostaną roszczenia zgłoszone jako ewentualne.

Sąd odwoławczy nie może też (bez narażenia się na zarzut pozbawienia stron możliwości poddania rozstrzygnięcia kontroli instancyjnej) przystąpić do rozpoznania żądań ewentualnych. W istocie więc w zakresie żądań ewentualnych doszło do nierozpoznania sprawy co do istoty.

W systemie apelacji pełnej w świetle art. 386 §4 k.p.c. jako zasadę przyjąć należy w przypadku dostrzeżenia wadliwego pominięcia wniosków dowodowych. kontynuowanie postępowania dowodowego w toku rozpoznania apelacji. Norma art. 386 §4 k.p.c. przewidująca kompetencję sądu drugiej instancji do wydania orzeczenia kasatoryjnego w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości musi być więc interpretowana jako wyjątek.

Wskazuje się w orzecznictwie i judykaturze, że także w sytuacjach opisanych w tym przepisie Sąd odwoławczy zachowuje kompetencję do kontynuowania postępowania dowodowego i wydania orzeczenia co do istoty sprawy (w tym także ewentualnego orzeczenia reformatoryjnego).

Granicy tej możliwości upatruje się we względach wynikających z obowiązku zachowania praw gwarancyjnych stron procesu związanych z konstytucyjną zasadą dwuinstancyjności. Zatem w sytuacji, gdy merytoryczne rozstrzygnięcie Sadu odwoławczego w okolicznościach sprawy powodowałoby zachwianie prawa do poddania orzeczenia kontroli instancyjnej, zasadne jest wydanie orzeczenia uchylającego zaskarżony wyrok.

Jednocześnie interpretując przesłankę nierozpoznania istoty sprawy wskazuje się, że należy przez to rozumieć sytuację, w której Sąd i instancji ograniczając zakres badania sprawy w rezultacie nie odniósł się do kwestii tworzących materialnoprawną podstawę powództwa lub merytorycznych zarzutów pozwanego (por. postanowienie SN z 7 października 2015, I CZ 68/15 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi judykatury).

Zatem za nierozpoznanie istoty sprawy musi być poczytane pominięcie przy rozstrzyganiu przez Sąd konieczności zbadania i ustalenia a następnie prawnej oceny okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia wskutek błędnego uznania braku ich znaczenia prawnego.

Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, skoro Sąd Okręgowy poza nawiasem swoich ustaleń i ocen prawnych umieścił szeroko opisane powyżej kwestie tworzące podstawę dla kolejnych żądań ewentualnych. ZA wystarczającą w tym zakresie nie może być uznana zdawkowa ocena zawarta (w formie jedynie przypuszczenia) w końcowej części uzasadnienia i dotycząca jednej z zaskarżonych uchwał

W tym kontekście też stwierdzić należy, że właściwa ocena dowodów, wymaga umieszczenia ich w kontekście stworzonym przez oceniane żądania ewentualne.

Dopiero tak przeprowadzona ocena materiału procesowego będzie zgodna z art. 233 §1 k.p.c. a więc adekwatna do poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia o żądaniach ewentualnych.

Odnosząc te uwagi do wzorca oceny stanu sprawy w płaszczyźnie normy art. 386 §4 k.p.c. stwierdzić należy, że ocena wyników postępowania dowodowego w całości przez Sąd odwoławczy a następnie ocena materiału w kontekście twierdzeń faktycznych przedstawionych przez obie strony i wreszcie dokonana na tej podstawie ocena

żądań ewentualnych powodowałyby niewątpliwie, że strona przegrywająca proces pozbawiona zostałaby prawa do kontroli instancyjnej.

Z tych przyczyn Sąd odwoławczy uznał, że zachowanie prawidłowego toku rozpoznania niniejszej sprawy wymaga uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy rozstrzygnie ponownie o żądaniu prezentowanym przez stronę powodową obecnie jako zasadnicze żądanie powództwa przy uwzględnieniu poczynionych wyżej uwag. W przypadku ustalenia, że w sprawie nie zachodzą okoliczności uzasadniające uwzględnienie tego żądania, Sąd oddali roszczenie o ustalenie i przystąpi do oceny żądań ewentualnych. W tym zakresie powinien Sąd ocenić twierdzenia stron co do zachowania przez powódkę prawa do żądania uchylecia uchwał oraz wywody co do zaistnienia przesłanek uzasadniających to żądanie.

Stosownie do treści art. 108 §2 k.p.c. Sądowi I instancji pozostawiono rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Krzysztof Górski Ryszard Iwankiewicz Mirosława Gołuńska