

Sygn. akt I ACa 307/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 1464/15

oddala apelację.

SSA Barbara Baran SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Marek Boniecki

I ACa 307/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Gmina M. O. domagała się uchylenia uchwały strony pozwanej, Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., nr (...)z dnia 10 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej przez notariusza w formie aktu notarialnego (rep. A nr(...)) oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że w pomieszczeniach będących jej własnością, położonych na(...)piętrze budynku przy ul. (...) w O. znajdowała się biblioteka publiczna. Po jej likwidacji powódka, za zgodą pozwanej wspólnoty, rozpoczęła przebudowę pomieszczeń. W efekcie powstały nowe lokale mieszkalne, które powódka wynajmuje mieszkańcom O. a także nowe powierzchnie nieruchomości wspólnej. Po zrealizowaniu tych prac

budowlanych powódka wykonała stosowną dokumentację budowlaną (inventaryzację budynku) w celu prawidłowego ustalenia udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

Powódka zwróciła się do zarządcy o zwołanie zebrania członków Wspólnoty, w celu przegłosowania zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej. Zaskarżoną uchwałą nr (...)z dnia 10 kwietnia 2014 roku pozwana wspólnota nie wyraziła zgody na zmianę wysokości udziałów. Zdaniem powódki uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak też interesy członka wspólnoty – powódki. Jej powzięcie uniemożliwia formalną korektę wysokości udziałów w części wspólnej przysługujących poszczególnym członkom oraz powoduje, że obecnie ustalony udział Gminy M. O. w nieruchomości jest zawyżony, a co za tym idzie zawyżone są opłaty, które strona powodowa obowiązana jest świadczyć wobec Wspólnoty.

Strona pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O., reprezentowana przez zarządcę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu przyznała, że w dniu 10 kwietnia 2014 roku powzięto uchwałę, w której nie wyrażono zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, w następstwie utworzenia nowych lokali mieszkalnych. Przyczyną takiej decyzji Wspólnoty, było to, że przedstawiona przez Gminę inventaryzacja została wykonana wadliwie, co przełożyło się na błędne stanowisko odnośnie przysługującego Gminie udziału w części wspólnej nieruchomości. Dodatkowo powódka nie udostępniła wszystkich pomieszczeń, określonych przez nią jako część wspólna, tym samym nie można mówić o tym, że pomieszczenia te część taką stanowią, skoro służą wyłącznie do użytku powódki.

Pozwana zarzuciła ponadto, że działanie powódki wywołuje szkodę. Wspólnota, na skutek nieuzasadnionego zmniejszenia części użytkowych, straci część dochodów z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zbilansowanie budżetu Wspólnoty wymagać będzie podniesienia tych opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do udziałów, a więc także u pozostałych współwłaścicieli.

Pozwana podniosła ponadto, że Gmina dokonała przekształcenia należących do niej pomieszczeń, tak, że powstały samodzielne lokale, nie stanowiące jednak wyodrębnionych lokali mieszkalnych – nie doszło bowiem do ustanowienia ich odrębnej własności. Do jej ustanowienia w myśl art. 7 ustawy o własności lokali konieczne jest zawarcie stosownej umowy w formie aktu notarialnego, a następnie konstytutywny wpis w księdze wieczystej, co nie miało miejsca. Pozwana Wspólnota zarzuciła, że Gmina dysponuje pulą samodzielnych lokali mieszkalnych, lecz niewyodrębnionych, wobec czego jej udział w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej jest określany zgodnie z art. 3 ust.3 zd. 2 ustawy o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2015 r, sygn. akt IC 1464/15, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd ten ustalił, że powódka, Gmina M. O., jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O.. Nieruchomość ta, dla której Sąd Rejonowy w O.Wydział (...) Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), składa się z działki gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste oraz budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. W budynku znajdują się odrębne lokale mieszkalne, a część wspólna nieruchomości, zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 sierpnia 2004 roku, pozostaje w zarządzie zarządcy (...) sp. z o.o. z siedzibą w O..

W części nieruchomości, której właścicielem była strona pozwana, znajdowała się pierwotnie biblioteka i pralnia.

W dniu 10 maja 2012 roku pozwana Wspólnota wyraziła Gminie M. O. zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej, tj. pomieszczeń po byłej Miejskiej (...) zlokalizowanych na (...)piętrze oraz pomieszczeń lokalu usługowego (po byłej pralni)zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...) w O.. Zgoda obejmowała również ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w następstwie przebudowy i rozporządzenie tymi lokalami oraz zmianę wysokości

udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie wieczystego użytkowania działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności tychże lokali.

W efekcie przeprowadzonych prac powstało 16 nowych lokali, które Gmina wynajmuje mieszkańcom O. . Nie uzyskały one zaświadczeń o samodzielności, ani nie zostały wyodrębnione jako lokale stanowiące odrębną własność. Przeprowadzone prace spowodowały, że ok. 400 m² powierzchni należącej do Gminy, obecnie stanowią części wspólne wybudowanych lokali, tj. suszarnie, komunikacja i pomieszczenia gospodarcze. W konsekwencji zatem zmieniła się powierzchnia użytkowa pomieszczeń należących do Gminy.

Z tego powodu wniosła ona o zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie wieczystego użytkowania działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej. Po wykonanych pracach budowlanych wykonano inwentaryzację, w której wyliczono powierzchnię nowo powstałych lokali oraz ich części wspólnych.

Na dzień 10 kwietnia 2014 roku zwołano zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w części protokołowane przez notariusza. Na zebraniu reprezentowanych było 16 właścicieli, co stanowiło 90,42% udziałów. Na wniosek 27,58% udziałów wprowadzono zasadę głosowania nad uchwałami : 1 właściciel = 1 głos . Procedowana uchwała nr(...)miała następującą treść:

„ **1.** Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (Dz.U. nr 80 z 2000r. poz.903 z późn. zm.) wyraża zgodę na zmianę powierzchni lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych, zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w O. przy ulicy (...), obejmującej oddaną w użytkowanie działkę nr (...) o powierzchni 0,0471 ha oraz budynek wielomieszkaniowy numer (...) przy ulicy (...) znajdujący się na tej działce , dla której Sąd Rejonowy w O.Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), według nowego wykazu udziałów stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

2. Wszelkie czynności prawne zmierzające do wykonania tej uchwały podejmie zarząd Wspólnoty, a czynności te powinny być wykonane do dnia 31 grudnia 2015 roku, a koszty z nimi związane zostaną poniesione przez Gminę M. O..

3. Wspólnota Mieszkaniowa akceptuje przedstawioną inwentaryzację budowlaną budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w O. z daty C. , listopad 2013 roku, sporządzoną przez mgr inż. M. F. nr uprawnień (...) w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – Biuro (...) M. F. u. (...)(...)-(...) C..”.

Uchwała o tej treści nie została podjęta , bowiem za przyjęciem uchwały oddano 1 głos a przeciw uchwale oddano 15 głosów.

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy przytoczył przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej 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.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa – wywiódł dalej Sąd Okręgowy – zaskarżoną uchwałą nr 1/04/2014, stosunkiem głosów 1 za i 15 przeciw, odmówiła zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie wieczystego użytkowania działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie utworzenia nowych lokali.

Sąd następnie zwrócił uwagę, że wcześniejszą uchwałą z dnia 10 maja 2012 roku nr (...)pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła powódce zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności powstałych lokali, rozporządzenie tymi lokalami oraz zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie wieczystego użytkowania działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie

powstania odrębnej własności tychże lokali. W ocenie Sądu przytoczona uchwała była dopuszczalna w myśl art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. zgodnie, z którym wspólnota może udzielić zgodę na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Z przepisu tego wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej, mogą doprowadzić do powstania kolejnych samodzielnych lokali. Powstałe po zakończeniu prac fizycznie samodzielne lokale mieszkalne zachowują dotychczasowy status, jako część budynku, aż do czasu wyodrębnienia ich własności. Ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal.

Tym samym uchwała wspólnoty nie zastępuje umowy wyodrębniającej własność lokalu, a dopiero po takim wyodrębnieniu możliwa jest korekta udziałów w części wspólnej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest istnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku, który jest częścią składową nieruchomości gruntowej lub przedmiotem własności związanej z użytkowaniem wieczystym. Stosownie do art. 2 ust. 2 u.w.l., samodzielny lokal mieszkalny to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tę stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust.2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (ust.3 art. 2 u.w.l.). Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka lub garaż. Ocena, czy lokal ma cechy pozwalające uznać go za samodzielny, należy do organów administracji i następuje w formie zaświadczenia.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że lokale przebudowane przez Gminę takiego zaświadczenia nie uzyskały.

Zgodnie art. 2 ust. 1 u.w.l. lokal spełniający kryteria oznaczone w art. 2 ust. 2 u.w.l., a zatem mający status samodzielnego lokalu mieszkalnego, może stanowić odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dojdzie do powstania prawa jego odrębnej własności. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Do powstania tego prawa niezbędny jest jednak wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.); wraz z dokonaniem wpisu prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, samodzielny lokal mieszkalny staje się szczególnego rodzaju rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło również do zawarcia umów ustanawiających odrębną własność lokali, tym samym wniosek o udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej był przedwczesny i nie powinien być w ogóle przedmiotem uchwały podejmowanej przez Wspólnotę. Niemniej jednak, fakt podjęcia przez Wspólnotę uchwały o negatywnej treści nie ma żadnego wpływu na prawa i obowiązki jej członków. Tym samym nie narusza prawa, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w żaden inny sposób nie narusza interesów jej członków, w szczególności interesów powódki. Żądanie przez powódkę podjęcia uchwały, zawierającej zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, nie było także dopuszczalne na zasadzie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. Przepis ten, ujmowany samodzielnie, daje podstawę do zmiany udziałów przypadających w części wspólnej nieruchomości, tylko w razie zaistnienia błędów inwentaryzacyjnych, ale już nie w przypadku zmiany treści praw części składowych, to jest zmiany treści prawa własności odrębnego lokalu. Tymczasem powódka powołuje się właśnie na zmianę treści przysługujących jej praw polegających na zmniejszeniu powierzchni zajmowanych przez nią lokali. Jediną drogą do takich zmian, jest ich wyodrębnienie w sposób wyżej powołany, oraz ustanowienie w zawartych umowach wyodrębnienia stosownych, nowo

wyliczonych udziałów przypadających w części wspólnej nieruchomości, dla wszystkich stron umowy, to jest dla wszystkich właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w O.. Dopiero ewentualne nieścisłości rachunkowe powstałe w wyniku zawarcia takich umów mogą uzasadniać ponowne obliczenie tych udziałów w myśl art. 22 ust. 3 pkt 5 a u.w.l. Tym samym samodzielne skorzystanie z dyspozycji art. 22 ust. 3 pkt 5 a u.w.l. było w przedmiotowym wypadku niedopuszczalne, a ewentualna pozytywna uchwała w tym zakresie – nieważna.

Sąd Okręgowy zauważył, że samodzielny lokal mieszkalny, będący przedmiotem odrębnej własności lokalu, może podlegać przebudowom prowadzonym w granicach wyznaczonych przez ściany, które wyodrębniają lokal z przestrzeni budynku i decydują o jego powierzchni i konfiguracji. Dopuszczalność takiej przebudowy lokalu może być uzależniona od uzyskania stosownych zezwoleń na drodze administracyjnej (pozwolenie na budowę lub zgłoszenie), ale jej wykonanie prowadzi co najwyżej do zmiany konfiguracji samodzielnego lokalu mieszkalnego jako przedmiotu odrębnej własności, co - na wniosek właściciela - powinno znaleźć odzwierciedlenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Takie zmiany nie wiążą się z powstaniem przedmiotu prawa o innych istotnych właściwościach, ani nie wpływają na zmianę powierzchni innego samodzielnego lokalu lub nieruchomości wspólnej.

Tak właśnie było w rozpoznawanej sprawie, skoro budowa osobnych lokali doprowadziła, nie do zmniejszenia, lecz do zwiększenia potencjalnych wspólnych powierzchni użytkowych, które staną się takimi po ewentualnym wyodrębnieniu lokali przez Gminę.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowa uchwała – mimo że gdyby była uchwalona pozytywnie, zgodnie z wnioskiem Gminy, byłaby nieważna – z uwagi na jej negatywne rozstrzygnięcie w żaden sposób nie wpływa na treść praw i obowiązków strony powodowej oraz innych właścicieli lokali. Tym samym strona powodowa nie wykazała interesu prawnego w jej uchyleniu, a powództwo podlegało oddaleniu. Nawet uchylenie zaskarżonej uchwały niczego nie zmienia w układzie stosunków własnościowych w pozwanej Wspólnocie, bowiem wówczas po prostu nie byłoby uchwały o takiej treści i strona powodowa musiałaby wnioskować o ponowne podjęcie uchwały, a co może uczynić również w chwili obecnej skoro taka uchwała nie została podjęta .

Sąd Okręgowy wskazał, że na marginesie, że przepis art. 25 ust.1 u.w.l. nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych , które pozytywnie rozstrzygają dany problem.

Sąd Okręgowy odstąpił od orzekania o kosztach procesu, gdyż strona wygrywająca – pozwana nie wykazała żadnych kosztów procesu po swojej stronie.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyła apelacją w całości** strona powodowa, zarzucając:

1/ naruszenie art. 3 ust. 3 u.w.l. przez jego niezastosowanie skutkujące uznaniem, że zmiana wysokości udziałów w następstwie nadbudowy lub przebudowy w nieruchomości wspólnej jest możliwa dopiero po ustanowieniu odrębnej własności lokali powstałych w następstwie wspomnianej nadbudowy lub przebudowy,

2/ naruszenie art. 222 ust. 3 pkt 5 u.w.l. przez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że udzielenie uchwałą właścicieli lokali zgody na zmianę wysokości udziałów, w następstwie nadbudowy lub przebudowy w nieruchomości wspólnej, jest możliwe dopiero po ustanowieniu odrębnej własności lokali powstałych w następstwie wspomnianej nadbudowy lub przebudowy;

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 231 k.p.c. a także art. 328 § 2 k.p.c. przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w sprawie lub nie dokonanie tych ustaleń co do faktów mających istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia a zwłaszcza brak ustalenia, że lokale stanowiące własność powódki, położone w budynku przy ul. (...) w O. nie stanowią odrębnej nieruchomości (lokale te, w tym lokal biblioteki, który był przebudowany i z którego powstały lokale mieszkalne, nie posiadają odrębnych ksiąg wieczystych, lecz są objęte tzw. macierzystą księgą wieczystą).

Podnosząc powyższe zarzuty strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja strony powodowej nie może odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, obejmują okoliczności bezsporne między stronami. Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Ustalenia te w pełni usprawiedliwiają wyrok oddalający powództwo, jednakże z innych przyczyn niż te, które wskazał w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji i z którymi w sposób bezprzedmiotowy polemizuje powód w apelacji. Gmina M. O., jako członek pozwanej Wspólnoty i właściciel samodzielnych lokali, niewyodrębnionych w nieruchomości, wystąpiła z pozwem o uchylenie uchwały Wspólnoty, wskazując jako podstawę prawną swojego roszczenia art. 25 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 2071, j.t.). Celem takiego powództwa jest uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali, to jest zniweczenie stosunków prawnych z niej wynikających. Warunkiem takiego powództwa jest zatem istnienie (powstanie) takich – wymagających uchylenia stosunków – wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta, czyli istnieje.

W niniejszej sprawie, na zebraniu Wspólnoty w dniu 10 kwietnia 2014 r. powodowa Gmina wniosła o głosowanie nad projektem uchwały, zezwalającej Gminie m.in. na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Za projektem uchwały, wedle przyjętego systemu głosowania, oddano jedno głos, przeciwko – 15 głosów. Uchwała o proponowanej treści nie została podjęta, nie istnieje i nie może zostać zaskarżona.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym tę sprawę, nie podziela koncepcji, wyrażanej częstokroć bezwarunkowo w orzecnictwie sądowym, że art. 25 u.w.l. obejmuje swoją dyspozycją możliwość zaskarżenia tzw. uchwały negatywnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego o podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywną treść (np. odmowę zgody) a większość głosujących wsparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty – właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. Stanowisko o istnieniu „uchwały negatywnej” bazuje tu na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana – do czego nie ma podstaw. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 u.w.k. uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istota podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Konstrukcja uchwały negatywnej leżąca u podstaw żądania pozwu jest wadliwa również z tej przyczyny, że uchylenie ewentualnej uchwały odmawiającej zgody na zmianę udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej byłoby bezprzedmiotowe. Jak już wcześniej wspomniano celem powództwa o uchylenie uchwały jest wyeliminowanie stosunku prawnego, który powstał wskutek podjęcia uchwały a nie wykreowanie nowego stosunku prawnego. Odmowa zgody na zmianę udziałów lokali w nieruchomości wspólnej nie kreuje żadnego stosunku prawnego. Brak jest zatem substratu, który należy wyeliminować z obrotu prawnego. Sąd nie może natomiast w wyroku zobowiązać wspólnoty do powzięcia oczekiwanej przez właściciela uchwały, w rozpoznawanym przypadku nie może zobowiązać właścicieli nieruchomości do wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, nie może też w żaden sposób zmusić zarządu wspólnoty do złożenia wniosku o stosowny wpis w KW, nawet gdyby wniosek taki był uzasadniony. Istniejący między stronami spór nie może zostać rozwiązany w postępowaniu o uchylenie uchwały.

Apelacja powoda, która zmierza do zmiany zaskarżonego wyroku i uchylenia uchwały nieistniejącej, musi zostać oddalona, jako bezzasadna, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

SSA Barbara Baran SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Marek Boniecki