

Sygn. akt I ACa 552/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: Dorota Markiewicz

Anna Strączyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. i (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

przy udziale po stronie powodowej Prokuratorowi Prokuratury (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 listopada 2015 r., sygn. akt I C 384/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwo;**

**2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. i (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwoty po 7 217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 35 400 zł (trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Anna StrączyńskaRoman DziczekDorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 552/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 marca 2015 roku skierowanym przeciwko pozwanym: Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W., (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. oraz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., (...) W. wniosło o ustalenie nieważności następujących umów:

1. umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowy inwestycyjnej, zawartej w dniu 23 kwietnia 2013 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...), w zakresie w jakim jest ona niezgodna z uchwałą numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. z dnia 4 kwietnia 2012 roku, zawartą w protokole sporządzonym w dniu 13 kwietnia 2012 roku przed asesorem notarialnym K. K., zastępcą notariusza Z. M., prowadzącego Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...);
2. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) i jego sprzedaży, zawartej w dniu 20 grudnia 2013 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...);
3. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: (...) i ich sprzedaży zawartej w dniu 15 stycznia 2014 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...) oraz
4. umowy przedwstępnej ustanowienia własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy inwestycyjnej oraz pełnomocnictwa zawartej w dniu 6 czerwca 2014 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...).

Ponadto powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że wskazane umowy zostały zawarte na podstawie umocowania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...), wynikającego z uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej o numerze (...) z dnia 4 kwietnia 2012 roku do zawarcia umów zawartych w wykonaniu tejże uchwały. W ocenie powoda umowy te zostały zawarte przez Zarząd Wspólnoty z przekroczeniem zakresu umocowania i wbrew wyrażonej w nim woli współwłaścicieli, czym naruszyły treść art. 103 k.c. Ponadto powód wskazał, że pozwani naruszyli art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niedopuszczenie do udziału w zawarciu umowy (...) W., a tym samym uniemożliwienia ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla nowopowstałych lokali, obliczenia i pobrania pierwszej opłaty, jak również ustalenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla nowopowstałych lokali. W ocenie powoda nabywca zmierzał w ten sposób do obejścia prawa, zaś Zarząd Wspólnoty nie dochował należytej staranności, działając niezgodnie z posiadanym umocowaniem. Pozwani dokonali tym samym naruszenia prawa podmiotowego, co zostało uregulowane w art. 5 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto pozwani wnieśli o wyłączenie do odrębnego rozpoznania powództwa dotyczącego pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana podniosła, iż powództwo jest bezzasadne oraz pozbawione podstaw prawnych i faktycznych. Pozwani kwestionowali również interes prawny powoda w wytoczeniu niniejszego powództwa.

Zarządzeniem wydanym na rozprawie w dniu 28 października 2015 roku wyłączono do odrębnego rozpoznania roszczenie o ustalenie z powództwa (...) W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. oraz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. ustalił, że nieważne są następujące umowy:

- umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowa inwestycyjna zawarta w dniu 23 kwietnia 2013 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...) - w zakresie w jakim jest ona niezgodna z uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w

W. z dnia 4 kwietnia 2012 roku, zawartą w protokole sporządzonym w dniu 13 kwietnia 2012 roku przed asesorem notarialnym K. K. zastępcą notariusza Z. M., prowadzącego Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...);

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży zawarta w dniu 20 grudnia 2013 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...);

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokali o nr (...) i ich sprzedaży zawarta w dniu 15 stycznia 2014 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...) za numerem Repertorium (...);

II. zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powoda po 53600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym po 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok wydany został w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

(...) W. jest większościowym członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W., a nadto jest właścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 64,95%.

W dniu 16 grudnia 2008 roku właściciele lokali w nieruchomości przy Al. (...) w W. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie zgody na adaptację strychów tej nieruchomości i wyodrębnienia na powierzchniach strychowych nowych lokali, a następnie ich sprzedaży wybranemu inwestorowi.

W dniu 4 kwietnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) Al. (...) w W. podjęła uchwałę numer (...) w sprawie zgody na nadbudowę budynku oraz określenia inwestora. W uchwale tej wyraziła zgodę na nadbudowę budynku o jedną kondygnację o powierzchni 1050 m<sup>(2)</sup>, której adaptację miała wykonać spółka (...), zaś dla inwestora wyrażono zgodę na wyodrębnienie i następnie sprzedaż lokali mieszkalnych na jego rzecz w kwocie 3400 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni przeznaczonej do adaptacji. Właściciele lokali upoważnili również Zarząd Wspólnoty do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (ewentualnie umów przedwstępnych), a nadto do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W wykonaniu powyższych uchwał zostały zawarte następujące umowy: umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowa inwestycyjna zawarta w dniu 23 kwietnia 2013 roku, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne i jego sprzedaży zawarta w dniu 20 grudnia 2013 roku oraz umowa ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: (...) z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne i ich sprzedaży zawarta w dniu 15 stycznia 2014 roku.

W dniu 23 kwietnia 2013 roku przed notariuszem W. Z., w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...), pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) Al. (...) w W. reprezentowaną przez członków Zarządu Wspólnoty D. B. i P. S. a (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. , reprezentowaną przez A. K., zawarto umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowę inwestycyjną. Na jej podstawie ustalono, że strony zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali powstałych po przebudowie (§ 5.1). Strony umowy wskazały, że cena sprzedaży w kwocie 3570000 zł zostanie rozliczona przez kupującą spółkę poprzez wykonanie prac remontowych w postaci wymiany instalacji centralnego ogrzewania, wykonania instalacji ciepłej wody oraz montaż pięciu wind i zakres prac w całości pokryje splotę za zakup powierzchni wspólnej, adaptacji i nadbudowy strychu, a sprzedająca Wspólnota nie będzie rościła sobie z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat (§ 6). W § 5.3 Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się do dołożenia wszelkich starań, aby wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej (...) W. ustanowiło na rzecz nabywcy lokali odpowiednie udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu (k. 35). Natomiast w § 7.7 Zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa (...) spółce akcyjnej do: a) występowania w imieniu Wspólnoty we wszystkich procedurach urzędowych związanych z realizacją umowy, w tym do uzyskiwania pozwoleń na budowę, uzyskiwania warunków zabudowy, składania zgłoszeń, składania i uzgadniania projektów budowlanych, uzupełniania dokumentów, składania wszelkiego typu dokumentów związanych z realizacją umowy, w szczególności do Wydziału (...) (...) W., (...) Konserwatora Zabytków, (...)Konserwatora Zabytków, (...) Konserwatora Zabytków, (...)Inspektora Nadzoru Budowlanego, (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego; b) prowadzenia w imieniu Wspólnoty wszystkich

uzgodnień z Urzędem (...) oraz Ministrem (...), w szczególności w zakresie projektowania, budowy i montażu szybów oraz wind, w tym podpisywania stosownych dokumentów; c) prowadzenia uzgodnień oraz występowania w imieniu Wspólnoty wobec (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz d) występowania i odbioru zaświadczeń o samodzielności nowo powstałych lokali, wypełniania kartoteki lokali, uzyskiwania wpisu do kartotek, podpisywania arkusza ewidencji lokali i do innych czynności wymaganych przez Biuro (...) oraz (...) (...) W..

W dniu 20 lipca 2013 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. w osobach D. B. i P. S. upoważnił A. K. do wystąpienia o samodzielność lokali niemieszkalnych w budynku przy Al. (...) w W. oraz do odebrania decyzji w tym zakresie.

W dniu 25 września 2013 roku Prezydent (...) W. wydał zaświadczenia Nr (...) dotyczące lokalu nr (...) dotyczące lokalu nr (...) dotyczące lokalu nr (...) dotyczące lokalu nr (...) dotyczące lokalu nr (...) dotyczące lokalu nr (...), w których stwierdzono, że te lokale położone na VI kondygnacji budynku przy Al. (...) w W. są samodzielnymi lokalami wykorzystywanymi na cele inne niż mieszkalne.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Wydział Architektury i Budownictwa dla D. Ś. (...) W. wydał decyzję Nr (...) (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie oficyny i zmianie sposobu użytkowania poddasza oficyn bocznych dla wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy Al. (...) w W..

W dniu 20 grudnia 2013 roku przed notariuszem W. Z., w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...), pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) Al. (...) w W., reprezentowaną przez członków Zarządu Wspólnoty D. B. i P. S. a (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., reprezentowaną przez A. K., zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) i jego sprzedaży. Z treści umowy wynika, że w wyniku prac adaptacyjnych powierzchni strychu powstało osiem nowych samodzielnych lokali o numerach: (...) (§ 1.2 pkt 4 – k. 47). W § 4.1 umowy działający w imieniu i na rzecz Wspólnoty D. B. oraz P. S. ustanowili odrębną własność lokalu o numerze (...) o powierzchni 80 m<sup>(2)</sup> usytuowanego na VI kondygnacji budynku, określając jego przeznaczenie na cele inne niż mieszkalne oraz sprzedali go (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. za cenę 272000 zł, określoną w § 6 umowy. W § 4.2. wskazano, że sprzedaż tego lokalu została dokonana na cele mieszkaniowe, w związku z tym kupująca spółka zobowiązała się do jego przebudowy na cele mieszkaniowe zgodnie z uzgodnieniami konserwatorskimi oraz decyzją o warunkach zabudowy Nr (...) z dnia 18 grudnia 2013 roku. Podczas zawierania tej umowy sprzedaży okazano wypis aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2012 roku, zawierający protokół z zebrania oraz uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. o numerze (...). W treści powyższej umowy w § 2.1 pkt. 1 ppkt. a wskazano, przywołując treść tej uchwały, że Wspólnota wyraziła zgodę na ustanowienie na rzecz inwestora „odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji”, pomijając jednocześnie, że zgoda ta dotyczyła lokali mieszkalnych.

W dniu 15 stycznia 2014 roku przed notariuszem W. Z., w siedzibie jego kancelarii w W. przy ul. (...) lok. (...), pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) Al. (...) w W., reprezentowaną przez członków Zarządu Wspólnoty D. B. i P. S. a (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., reprezentowaną przez A. K., zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: (...) i ich sprzedaży. Z treści umowy wynika, że w wyniku prac adaptacyjnych powierzchni strychu powstało osiem nowych samodzielnych lokali o numerach: (...) (§ 1.2 pkt 4). W § 4.1 umowy działający w imieniu i na rzecz Wspólnoty D. B. oraz P. S. ustanowili odrębną własność dla następujących lokali: numer (...) o powierzchni 206 m<sup>(2)</sup>, numer (...) o powierzchni 200 m<sup>(2)</sup>, numer (...) o powierzchni 139 m<sup>(2)</sup>, numer (...) o powierzchni 138 m<sup>(2)</sup>, numer (...) o powierzchni 106 m<sup>(2)</sup>, numer (...) o powierzchni 106 m<sup>(2)</sup> oraz numer (...) o powierzchni 77 m<sup>(2)</sup>. Wszystkie te lokale są usytuowane na szóstej kondygnacji budynku, zaś strony wskazały ich przeznaczenie na cele inne niż mieszkalne. Reprezentujący Wspólnotę Mieszkaniową członkowie jej Zarządu sprzedali je (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. za cenę 3298000 zł określoną w § 6 umowy. W § 4.2. wskazano, że sprzedaż tych lokali została dokonana na cele mieszkaniowe, w związku z tym kupująca spółka zobowiązała się do ich przebudowy na cele mieszkaniowe zgodnie z uzgodnieniami konserwatorskimi oraz decyzją o warunkach zabudowy Nr (...) z dnia 18 grudnia 2013 roku. Podczas zawierania tej umowy sprzedaży okazano wypis aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2012 roku, zawierający protokół



ogół mieszkańców. Jednakże od czasu podjęcia uchwały numer (...) do chwili obecnej nastąpiła istotna zmiana składu Wspólnoty, bowiem jej członkami zostały podmioty, które nabyły lokale od inwestora w wyniku niezgodnych z prawem działań polegających na zawarciu umów bez wymaganej zgody Wspólnoty i z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa.

Możliwość głosowania według zasady *per capita*, przewidziana w art. 23 ust. 2a u.w.l., została wprowadzona w celu zapewnienia właścicielom wszystkich lokali wpływu na decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej, ograniczając dominującą pozycję właściciela, posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Regulacja ta miała ograniczyć sytuacje narzucania woli większościowego właściciela mniejszościowym właścicielom lokali. W rezultacie jednak często dochodzi do sytuacji, gdy właściciele lokali dysponujący mniejszościowymi udziałami, jeżeli są liczniejsi, mogą narzucać swoją wolę większościowemu właścicielowi, pozbawiając go wpływu na decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej. I tak się też stało zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie i doszło do naruszenia żywotnych interesów właściciela, którego uprawnienia przyjęty sposób głosowania ograniczył.

Powód – zdaniem Sądu Okręgowego - słusznie zarzucił też, że zakwestionowane umowy naruszają art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej u.g.n.). W świetle przepisów ustawy o własności lokali wszyscy właściciele lokali, także Skarb Państwa i gmina, są traktowane tak samo, a więc także i ich udziały w nieruchomości wspólnej mogą być w dużych wspólnotach mieszkaniowych zmienione wbrew ich woli, na podstawie uchwał właścicieli lokali podjętych większością głosów oraz lokale powstałe z części nieruchomości wspólnej, stanowiące ich współwłasność, mogą być zbyte w podobny sposób. Zmiana wielkości udziałów jednostki samorządu terytorialnego w nieruchomości wspólnej związana jest z ustanowieniem odrębnej własności lokalu powstałego z przebudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej i nie powoduje zmiany stanu posiadania tej jednostki, bo nadal zachowuje ona udział we własności lokalu stanowiącego już odrębną własność. Dochodzi więc do swoistej zamiany części udziału jednostki samorządu terytorialnego w całej nieruchomości wspólnej na udział w nowo wyodrębnionym lokalu. Gdy lokal ten zostanie zbyty, zbyty też zostanie udział jednostki samorządu terytorialnego we własności tego lokalu. O ile uchwała właścicieli lokali może zobowiązać gminę do zbycia własności lokali wraz z ułamkową częścią gruntu pod budynkiem, o tyle w przypadku gdy chodzi o prawo wieczystego użytkowania gruntu, które może być ustanowione wyłącznie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na rzecz osób trzecich (art. 232 k.c.), a nie może być ustanowione przez inne osoby (także przez zbiór właścicieli, w skład którego wchodzi gmina), sytuacja jest bardziej skomplikowana. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie obowiązującej uchwały właścicieli lokali i uchwalonego przez nich pełnomocnictwa nie jest w stanie, z powodu wskazanego w art. 232 § 1 i 2 k.c., oddać w użytkowanie wieczyste tej części gruntu, która przypada na udział gminy we własności lokalu, a która przy jego sprzedaży jest oddawana w użytkowanie wieczyste po raz pierwszy. Wobec powyższego, aby nie wystąpiła sprzeczność ustawy o własności lokali z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przewidującą odpowiednie procedury wynikające z art. 67, Sąd Okręgowy przyjął, że uchwała właścicieli lokali wiąże gminę i zobowiązuje ją do oddania ułamkowej części gruntu pod budynkiem w użytkowanie wieczyste, a umowa o oddaniu części gruntu w użytkowanie wieczyste powinna być zawarta jednocześnie ze sporządzeniem aktu przenoszącego własność lokalu powstałego z części nieruchomości wspólnej. Umowa zbycia lokalu powinna więc być jednocześnie umową o oddaniu odpowiedniej części gruntu w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu. W przypadku gdy umowę zbycia lokalu podpisuje w imieniu wspólnoty zarząd, to powinna ona także być podpisana przez przedstawicieli właściciela gruntu upoważnionych do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu I – ej instancji wskazane przyczyny nieważności wymienionych w pozwie umów były wystarczające do przyjęcia, iż spełnione zostały wszystkie materialnoprawne przesłanki powództwa o ustalenie opartego na przepisie art. 189 k.p.c., dlatego też powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Jeśli chodzi o wskazywaną przez powoda podstawę stwierdzenia nieważności umów w postaci ich sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, to okazała się ona niesłuszna. Nie wykazano bowiem jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona. Skoro w niniejszej sprawie podstawę nieważności umów stanowiła

sprzeczność z przepisami prawa, to zbędnym było doszukiwanie się tej nieważności w oparciu o art. 5 k.c., skoro winien on być stosowany wyjątkowo.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz na podstawie § 2 i § 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 490).

Apelacje od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

**1.** przepisów prawa materialnego tj. art. 189 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 707 ze zm., dalej k.w.h.) poprzez błędne zastosowanie art. 189 k.p.c. i nieuzasadnione niezastosowanie art. 10 ust. 1 k.w.h., polegające na przyjęciu, że powód posiadał interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia umów wskazanych w pozwie, mimo że przy tak sformułowanym roszczeniu powodowi przysługiwała dalej idąca ochrona prawna w formie powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych samodzielnych lokali z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 k.w.h.;

**2.** przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się przez Sąd I – ej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do zarzutu braku interesu prawnego, zgłoszonego w oparciu o art. 10 ust. 1 k.w.h., a w konsekwencji uniemożliwienia kontroli instancyjnej sfery motywacyjnej orzeczenia Sądu Okręgowego w zakresie dokonanej oceny prawnej oraz poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie spełnia przesłanek zawartych w tym przepisie, w szczególności polegające na niewykazaniu, które fakty sąd uznał za udowodnione, niewykazaniu dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których pewnym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa;

**3.** naruszenie przepisów proceduralnych tj. naruszenie art. 325 k.p.c. poprzez nieprecyzyjne określenie w punkcie pierwszym zdaniu pierwszym wyroku z dnia 12 listopada 2015 roku, w jakim zakresie umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2013 roku jest nieważna;

**4.** naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i oparcie orzeczenia na dowolnej ocenie dowodów, zamiast swobodnej, czyli mieszczącej się w granicach wyznaczonych przez prawo, reguły logicznego myślenia i życiowe doświadczenie; naruszenie to realizuje się zwłaszcza przez przyjęcie, iż umowy z dnia 23 kwietnia 2013 roku, z dnia 20 grudnia 2013 roku i z dnia 15 stycznia 2014 roku są nieważne również w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, gdyż zostały zawarte z przekroczeniem uchwały numer (...), podczas gdy bezsprzecznym pozostaje, iż powyższe umowy zostały zawarte zgodnie z treścią uchwały numer (...);

**5.** naruszenie przepisów postępowania polegające na naruszeniu art. 217 § 1, art. 227 i art. 232 k.p.c. oraz na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego, w szczególności na nieodniesieniu się przez Sąd do złożonych w toku postępowania dokumentów;

**6.** naruszenie art. 233 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 u.g.n. poprzez błędną ich wykładnię, tj. przyjęcie, że ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku związanym z gruntem, dla którego zostało ustanowione użytkowanie wieczyste skutkowało powstaniem nowego prawa użytkowania wieczystego, a nie, że było realizacją legitymacji użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem;

**9.** naruszenie przepisów poprzez orzeczenie Sądu jakoby Zarząd Wspólnoty przekroczył umocowanie z uchwały (...) i pełnomocnictwa w niej zawartego;

**10.** naruszenie przepisów poprzez orzeczenie Sądu, iż pozwani naruszyli art. 71 ust 1 u.g.n. poprzez niedopuszczenie do udziału w zawarciu umowy (...) W., a tym samym uniemożliwili ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla

nowopowstałych lokali, obliczenia i pobrania pierwszej opłaty, jak również ustalenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Zważywszy na te zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów za obydwie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I – ej instancji.

Przed rozprawą apelacyjną w dniu 29 listopada 2017 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa cofnęła swoją apelację, co spowodowało umorzenie postępowania apelacyjnego wywołanego jej apelacją.

Sąd Apelacyjny w sprawie o sygn. akt V ACa 74/17 wyrokiem dnia 29 listopada 2017 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w (...) spółki akcyjnej w W. kwoty po 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od (...) W. na rzecz (...) spółki akcyjnej w W. kwotę 35400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego oraz kwestii reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej Sąd ten wskazał, że uwzględniając względy celowości, racjonalizmu i bezpieczeństwa obrotu, opowiedzieć należało się za poglądem, że upoważnienie do bezpośredniego podejmowania czynności procesowych w sprawie wytoczonej przeciwko wspólnocie mieszkaniowej przysługuje jej zarządowi i rozciąga się również na możliwość udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalście. Działanie takie należy uznać za przejaw troski o interesy wspólnoty, bowiem wstąpienie do sprawy takiego pełnomocnika, jest pochodną tego uprawnienia i ma czynić efektywnym przeciwstawienie się dochodzeniu roszczeń od wspólnoty. Udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu lub adwokatowi stanowi czynność zwykłego zarządu, które to pojęcie obejmuje podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością, zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Do zakresu tego pojęcia należą więc również czynności procesowe (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 7 czerwca 2016 roku, I ACa 935/15, Lex numer 2335290). Broniąc się przed pozwem skierowanym przeciwko wspólnocie, zarząd ma zaś nie tylko prawo, ale także obowiązek bronić interesów wspólnoty polegających na utrzymaniu w mocy już podjętych przez tę wspólnotę decyzji, co stanowi zwykły zarząd jej sprawami (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 grudnia 2015 roku, I ACa 275/15, Lex numer 2031206). Nadto Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że taka uchwała nie jest wymagana także w przypadku, gdy to wspólnota występuje w procesie jako powód i dochodzi roszczeń od swego członka z tytułu zaległości w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 października 2013 roku, III CZP 42/13, OSNC z 2014 roku, Nr 6, poz. 60), stwierdzając, że złożenie pozwu o wydanie nakazu zapłaty z tytułu zaległości w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 u.w.l. Odstępstwa od reguły działania zarządu upatruje się zaś wyłącznie w przypadku udziału wspólnoty w charakterze uczestnika w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości wspólnej, gdyż chodzi w niej o obciążenie tej nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 roku, III CZP 127/09, Legalis numer 187306 i postanowieniach z dnia 4 lutego 2011 roku, III CSK 110/10, Legalis numer 422578 i z dnia 7 października 2011 roku, II CSK 23/11, Legalis numer 464065). Do takiego skutku nie prowadzi zaś niniejsza sprawa, gdyż działania podejmowane w niej przez pozwaną Wspólnotę polegają na obronie przed zakwestionowaniem jej działań, stanowiących wykonanie uchwały w sprawie zgody na nadbudowę budynku oraz określenia inwestora. Stąd też Sąd Apelacyjny nie stwierdził nieważności postępowania określonej w art. 379 pkt 2 k.p.c.

Odnosnie natomiast zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznał, że takiej wadliwości w uzasadnieniu zaskarżonego nie stwierdza, gdyż wydane orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej.

Natomiast kwestia istnienia interesu prawnego jest kwestią prawa materialnego, czym Sąd ten zajął się w dalszej części uzasadnienia. To natomiast, czy pogląd ten jest trafny, nie ma znaczenia przy ocenie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Za niezasadny uznał także ten Sąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż w istocie był on nakierowany na zakwestionowanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej, a nie oceny dowodów zgromadzonych w sprawie.

Do naruszenia tego przepisu może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny dowodów, tj. zasadom doświadczenia życiowego, źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów i prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 maja 2005 roku, III CK 314/05, Lex numer 172176). Samo powołanie się na naruszenie art. 233 k.p.c. warunków powyższych nie spełnia. Nie wskazano bowiem, jakie kryteria oceny dowodów naruszył Sąd pierwszej instancji w stosunku do konkretnych dowodów i nie wyjaśniono dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie. Tylko zaś w takim wypadku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mógłby okazać się skuteczny (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex numer 52753 i w wyroku z dnia 06 lipca 2005 roku, III CK 3/05, Lex numer 180925).

Sąd Apelacyjny za wadliwy formalnie uznał zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c., gdyż pomimo odwołania się do nieprzeprowadzenia prawidłowego postępowania dowodowego, nie wskazano tego, jakich czynności dowodowych zaniechał Sąd Okręgowy, które mogłyby doprowadzić do wyjaśnienia istotnych dla rozpoznania sprawy okoliczności. W ramach tego zarzutu skarżący powołał się na nieprawidłowość polegającą na nieodniesieniu się przez Sąd Okręgowy do złożonych w toku postępowania dokumentów bez wskazania, które z nich zostały pominięte przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego sprawy. Z uzasadnienia apelacji wynika, że chodzi skarżącym o wadliwą wykładnię uchwały numer (...) i umów, stanowiących jej wykonanie.

Ustalenie samej treści zobowiązań należy niezaprzeczalnie do sfery faktów, ale już ich wykładnia - do kwestii prawnych, a stwierdzone błędy w zakresie wykładni są naruszeniem prawa materialnego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 27 czerwca 2000 roku, I CKN 808/98, Legalis numer 81829, z dnia 20 marca 2002 roku, V CKN 945/00, Legalis numer 79788, z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 358/03, Legalis numer 75585, z dnia 4 października 2006 roku, II CSK 117/06, Legalis numer 177878, z dnia 22 marca 2006 roku, III CSK 30/06, Legalis numer 316259 i z dnia 11 stycznia 2008 roku, V CSK 187/07, Legalis numer 140209).

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego żądania, w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny rozważał zarzut naruszenia art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji wadliwie uznał, iż powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności umów przedwstępnej oraz umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, w kontekście możliwości wytoczenia dalej idącego powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podkreślił, że to, komu przysługuje prawo własności lokali, w sposób definitywny i niezależny od treści zapadłego wyroku w niniejszej sprawie, przesądzi wyłącznie rozstrzygnięcie wydane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, stanowiącej intensywniejszy środek ochrony prawnej. Nie chodzi przy tym o zbędne odsyłanie strony do innego procesu, gdyż kryteria oceny istnienia interesu prawnego są dla wszystkich pozostających w podobnej sytuacji prawnej takie same, tym bardziej, że to pogląd o możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. prowadzi do zbędnego mnożenia postępowań. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że z art. 31 ust. 2 k.w.h. wynika, że wyrok ustalający nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, gdyż dotyczy on wyłącznie skutków takiego wyroku, a nie oceny, czy istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa, którego weryfikacji dokonywać należy na płaszczyźnie art. 189 k.p.c. Odmierna koncepcja całkowicie bagatelizowałaby rolę tego powództwa, skoro, powołując się na art. 31 ust. 2 k.w.h., w każdym przypadku uprawniony mógłby twierdzić, że taki sposób ochrony zabezpieczy jego interesy, dokonując swobodnego i nie poddającego się weryfikacji z punktu widzenia powszechnie aprobowanego rozumienia pojęcia interesu prawnego wyboru zgłoszonego żądania. Tymczasem 189 k.p.c. z tak rozumianą swobodą wyboru nie jest zgodny, gdyż ma on zastosowanie wówczas, gdy inne środki uprawnionemu nie przysługują, a zapadły wyrok definitywnie wyjaśni sytuację prawną stron procesu co do stanowiącego jego przedmiot stosunku prawnego (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 20 kwietnia 2016 roku, I ACa 179/16, Legalis numer 1482622). Natomiast powodowi w niniejszej sprawie roszczenie dalej idące przysługuje i tylko ono w sposób ostateczny zapewni ochronę jego interesów.

W związku z tym podzielił pogląd pozwanej spółki, że wyłącznie powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, prowadzić może do definitywnego usunięcia stanu niepewności co do statusu prawnego lokali powstałych z adaptacji powierzchni strychowej. Interes prawny, którego ochrony domagał się powód, wywodzony był bowiem z faktu przysługiwania mu udziału we własności części wspólnej nieruchomości i gruntu pod budynkiem, a w konsekwencji ukierunkowany był wyłącznie na definitywne przesądzenie kwestii prawa własności lokali i związanego z nimi udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, będących przedmiotem umów z dnia 23 kwietnia 2013 roku, 20 grudnia 2013 roku i 15 stycznia 2014 roku. Skoro zaś powodowi przysługuje dalej idące powództwo z art. 10 k.w.h., gwarantujące definitywne usunięcie stanu niepewności co do jego sytuacji prawnej niezależnie od wyniku tej sprawy, to tym samym brak podstaw do przyjęcia, że posiada on interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności tych umów.

Sąd Apelacyjny zauważył także, że siedem z ośmiu lokali, stanowiących przedmiot spornych umów zostało wniesionych jako aport do innych spółek, które ujawnione są w księgach wieczystych jako ich właściciele. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, jak i księgach wieczystych lokali jako właściciele i współużytkownicy gruntu, poza jednym z nich, nie jest już wpisana pozwana spółka, lecz zupełnie inne podmioty, nie będące stroną przedmiotowej umowy sprzedaży, które chroni rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 k.w.h. Wyrok stwierdzający nieważność przedmiotowej czynności prawnej nie będzie mógł zatem stanowić podstawy ponownego wpisu powoda jako właściciela odpowiedniej części nieruchomości budynkowej i gruntu. Wyrok taki ustalający nieważność czynności prawnej, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, może być bowiem uznany za orzeczenie wykazujące niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, tylko wtedy gdy w chwili rozpoznania wniosku o wpis (wykreślnie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 1793/13, nie publ.), a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Już chociażby z tego względu, niezależnie od innych wyżej przedstawionych argumentów, powództwo o ustalenie nie stanowiło obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda.

Konkludując, Sąd Apelacyjny po raz pierwszy rozpoznając sprawę stwierdził, że choć wyrok ustalający nieważność umowy potencjalnie może być orzeczeniem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi ze stanem rzeczywistym, to jedynie pod warunkiem, że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc, że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. Jeżeli jednak po zawarciu umowy, której ważność jest podważana w drodze powództwa o ustalenie, nastąpiło kolejne rozporządzenie i w księdze wieczystej figuruje następny nabywca, ustalenie nieważności wcześniejszej umowy nie przesądza o ważności tej, która stała się podstawą aktualnego wpisu i nie wystarczy do przywrócenia stanu księgi „o dwa kroki wstecz”, co oznacza, że powództwo o ustalenie nie stanowi obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 lutego 2015 roku, VI ACa 516/14, Legalis numer 1241812).

Skoro nieważność umowy jest faktem obiektywnym, który może być przesłanką oceny w każdym postępowaniu, a wyrok ustalający nieważność może jedynie stan ten stwierdzić, ale go nie tworzy, to interes prawny nie może wyrażać się w chęci uzyskania dowodów dla innego postępowania. Stąd Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powód nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej i umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Dodatkowo Sąd ten wskazał, że słuszny był zarzut naruszenia art. 325 k.p.c. przez nieprecyzyjne określenie w zaskarżonym wyroku zakresu stwierdzonej nieważności umowy przedwstępnej, której żądanie ustalenia nieważności już chociażby z powodu jednoczesnego domagania się przez powoda ustalenia nieważności umów, stanowiących jej wykonanie, pozbawione jest interesu prawnego. Zaskarżone orzeczenie w odniesieniu do umowy przedwstępnej z dnia 23 kwietnia 2013 roku powieliło żądanie pozwu w tej części, nieprecyzujące zakresu stwierdzenia nieważności umowy, a odwołujące się jedynie do zakresu niezgodności z uchwałą numer (...). Tak sformułowane żądanie nie

mogło podlegać uwzględnieniu z uwagi na jego nieokreślenie, a w konsekwencji wyrok je uwzględniający nie spełniał wymogu definitywności i jednoznaczności treści rozstrzygnięcia. Brak było natomiast podstaw do dookreślenia zakresu stwierdzonej nieważności umowy bez narażania się na zarzut naruszenia art. 321 k.p.c.

Za słuszny uznał także ten Sąd, że uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu powinna dotyczyć materii związanej z zarządem nieruchomością wspólną, a członkowie wspólnoty nie są upoważnieni do ingerencji w sferę indywidualnej własności oraz nie mogą podejmować decyzji wykraczających poza cele i zadania wspólnoty mieszkaniowej. Wskazał, że w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 roku (IV CSK 393/07, Legalis numer 491926) Sąd Najwyższy doszedł do konkluzji, że zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 u.w.l., a tym samym rozpoznawanie sprawy w kontekście tego przepisu nie znajduje uzasadnienia prawnego. Jeszcze bardziej wyraziste stanowisko kładące akcent na rozdzielenie sfery zarządu nieruchomością wspólną i odrębnej własności lokalu wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 roku (II CSK 600/08, Legalis numer 218579), w którym podkreślono, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, w tym w sposób korzystania z lokali.

Z tych względów, o ile Wspólnota Mieszkaniowa władna była podjąć uchwałę o ustanowieniu odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów, to nie mogła już narzucić kontrahentowi tej czynności prawnej przeznaczenia tych lokali. Stąd też zgoda wyrażona w uchwale numer (...) była skuteczna jedynie w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, a już nie co do ich przeznaczenia. Zresztą zawarte w uchwale numer (...) upoważnienie dla Zarządu Wspólnoty nie zawierało takiego ograniczenia, lecz umocowywało do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Podkreślił, że zgoda i umocowanie są w istocie odrębnymi czynnościami, stąd też przyjmuje się, że wymóg podjęcia uchwały w formie prawem przewidzianej dotyczy tylko udzielenia zarządowi pełnomocnictwa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 czerwca 2017 roku, IV CSK 478/16, Legalis numer 1651519). Co do zaś następstw dokonania czynności prawnych bez zgody wszystkich współwłaścicieli czy to wymaganej na gruncie art. 199 k.c. czy też w formie uchwały przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l. w literaturze i orzecznictwie zarysowały się dwa odmienne stanowiska. Według jednego z nich taka czynność prawna jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 stycznia 1989 roku, III CZP 108/88, OSNC z 1990 roku, Nr 1, poz. 7, w wyroku z dnia 17 stycznia 2003 roku, III CKN 1451/00, Legalis numer 59072 i S. Rudnicki, J. Rudnicka, G. Rudnicki, w: J. Gudowski, Komentarz do k.c., t. 2, 2016, s. 419, 423; E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 689). Przyjmuje się przy tym, że ewentualne skutki takiej czynności mogą powstać jedynie w związku z ochroną osób trzecich (art. 169 – 170 k.c. i art. 5 i 9 k.w.h.). Zgodnie z bardziej aktualnym poglądem przeciwnym, art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a o sankcjach niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej jest mowa poza tym przepisem (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2014 roku, V CSK 412/13, Legalis numer 1067195 i cytowane w jego uzasadnieniu orzecznictwo). W konsekwencji uznaje się, że czynności prawne o charakterze wyłącznie zobowiązującym są ważne, a następstwa dokonania ich bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli mogą być rozpatrywane wyłącznie na płaszczyźnie niewykonania umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2013 roku, IV CSK 596/12, Legalis numer 741811). Natomiast w przypadku czynności prawnych o podwójnym skutku lub czynności rozporządzających okoliczność, iż dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną nie ma do tego kompetencji, prowadzi nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności (szerzej na ten temat R. Trzaskowski w: Skuteczność czynności prawnej i K. Szadkowski w: M. Gutowski, Komentarz do art. 199 k.c.). W konsekwencji ewentualny brak zgody członków Wspólnoty na dokonanie adaptacji strychów prowadziłyby nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności. Także więc z tego względu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosnie sposobu głosowania przy podjęciu uchwały numer (...), to zarzuty w tym zakresie mogłyby stanowić podstawę jej podważenia w trybie art. 25 u.w.l., a nie umów stanowiących jej wykonanie.

Konsekwencją oddalenia powództwa był obowiązek zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów procesu, stosownie do dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2019 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 342/18 uchylił opisany wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że przyczyną zmiany wyroku Sądu Okręgowego i oddalenia powództwa przez Sąd drugiej instancji było przyjęcie, że powód nie wykazał interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności wskazanych w pozwie umów, albowiem przysługuje mu legitymacja do wniesienia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.; powód dysponował, w ocenie Sądu Apelacyjnego, innym, dalej idącym i skuteczniejszym sposobem uzyskania ochrony przysługujących mu praw. Kwestionujące to stanowisko, zarzuty kasacyjne naruszenia art. 189 k.p.c., art. 10 u.k.w.h. oraz art. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. zasługiwały – zdaniem Sądu Najwyższego - na uwzględnienie.

Wskazano, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, wskazana w art. 626<sup>(2)</sup> § 5 k.p.c., a zatem właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wnioski może złożyć uprawniony organ (por. Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., m czp 106/2005, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 oraz uchwała z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/2006, Mon. Prawn. 2006/22/1214, wyroki z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/2005, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 602/2010, nie publ. z dnia 9 września 2011 r., I CSK 616/2010, nie publ. oraz z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 74/13 nie publ.). Z chwilą wyodrębnienia w budynku wielolokalowym, stanowiącym do tej pory własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub innej osoby (osób) pierwszego lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i jego sprzedaży na rzecz innego podmiotu, powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa (art. 6 u.w.l. i art. 33<sup>(1)</sup> k.c.). Powód jest jednym z członków Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. i „dotychczasowym właścicielem nieruchomości” w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.w.l., któremu przysługują co do niewyodrębnionych jeszcze lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2012 r., H CSK 432/11 (nie publ.), Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu dochodzi do powstania w nieruchomości budynkowej swoistego podziału i powstania jakby kilku nieruchomości; można bowiem wyróżnić nieruchomość lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość, w skład której wchodzi pozostałe niewyodrębnione jeszcze lokale oraz nieruchomość wspólną, definiowaną w art. 3 ust. 2 u.w.l. jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W świetle przyjętej w orzecznictwie i nauce wykładni art. 3 ust 1 u.w.l., prawo odrębnej własności lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do związanego z nim udziału we własności nieruchomości wspólnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, nie publ. oraz z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, nie publ.). Jest to relacja odmienna od przyjętej przez ustawodawcę w art. 235 § 2 k.c., stanowiącym, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

W rozpoznawanej sprawie powód, będący jednym z kilkunastu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, domagał się ustalenia nieważności umów zawartych w formie aktów notarialnych przez pozwaną Wspólnotę reprezentowaną przez jej Zarząd z pozwaną Spółką z przyczyn wskazanych w pozwie. Umowy te zostały zawarte przez Zarząd Wspólnoty na podstawie udzielonej przez członków Wspólnoty zgody, wyrażonej w formie uchwały nr (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r. (art. 23 ust. 2 u.w.l.), na dokonanie czynności, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 4, 5 i 5a u.w.l.

Zarząd działał przy tym w oparciu o notarialne pełnomocnictwo udzielone przez członków Wspólnoty do zawarcia tych umów (art. 22 ust. 2 in fine u.w.l.). Stosownie do art. 21 ust.3 u.w.l., zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych z dnia 20 grudnia 2013 r. i 15 stycznia 2014 r. doszło do wyodrębnienia ośmiu nowych lokali, powstałych w wyniku przebudowy i nadbudowy części wspólnych budynku i ich sprzedaży na rzecz pozwanej Spółki na warunkach wskazanych w tych umowach; umowy te zgodnie z przytoczonym art. 21 ust 3 u.w.l. wiążą wszystkich członków Wspólnoty, w tym także powoda. Zgodnie z art 7 ust 2 u.w.l., umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej. Art. 24 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej, co odnosi się także do lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności (księga lokalowa), w której ujawnia się właściciela odrębnego lokalu oraz do nieruchomości, w której nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione (nieruchomości wspólnej). Stosownie do § 121 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.), jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu i założenia dla niego nowej, osobnej księgi wieczystej, sąd wieczystoksięgowy dokonuje stosownych, przewidzianych przepisami wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest położony budynek, w którym jest ustanowiona odrębna własność lokalu.

Sąd Najwyższy wskazał, że z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, iż prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków Wspólnoty wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowie lub rozbudowie (powiększeniu) części nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnych lokali. Po zakończeniu tych prac, powstałe w sensie fizycznym (technicznym) lokale wchodzi jednak, do momentu ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży, w skład nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej w stosownych udziałach. Legitymację do wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego lokali, powstałych w wyniku zawarcia umów ich wyodrębnienia i lokali, ujawnionych w księgach wieczystych lokalowych i księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej przysługuje zatem Wspólnocie Mieszkaniowej, a nie członkowi Wspólnoty.

Powód jako członek Wspólnoty jest związany uchwałą nr (...) wyrażającą zgodę na przebudowę i rozbudowę wspólnych powierzchni w przedmiotowym budynku oraz zawartymi przez Wspólnotę umowami wskazanymi w pozwie.

Skoro powód kwestionuje ważność umów, w wyniku których doszło do wyodrębnienia lokali powstałych w wyniku przebudowy i rozbudowy części wspólnych budynku (których powód nie był właścicielem; współwłaścicielami tej rozbudowanej części wspólnej budynku byli wszyscy członkowie Wspólnoty, w stosownych udziałach) oraz sprzedaży lokali przez pozwaną Wspólnotę (powód nie był stroną tych umów) na rzecz pozwanej (...) SA, według Sądu Najwyższego uznać należało - nie przesądzając, czy twierdzenia powoda co do nieważności umów ze wskazanych w pozwie przyczyn są uzasadnione - że stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w zaskarżonym wyroku, a odmawiające powodowi a limine interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do wystąpienia z powództwem o ustalenie nieważności umów, nie było trafne.

Sąd Najwyższy przypomniał, że w jego orzecznictwie wskazuje się, że orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i jako swoisty prejudykat ma znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Jego uzyskanie umożliwia osiągnięcie wielu celów, m.in. ułatwia dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilnej lub karnej stron czynności lub osób występujących w charakterze ich reprezentantów. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 107) wskazano, że unicestwienie nieważnych umów ma samoistną wartość także ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Odsyłanie zatem powoda na drogę powództwa z art 10 u.kw.h. w sytuacji toczącego się przez kilka lat postępowania sądowego i zgromadzenia materiału, pozwalającego na ocenę zarzutów powoda dotyczących kwestionowanych pozwem umów, jest wątpliwe z punktu widzenia ochrony praw przysługujących powodowi. Wg Sądu Najwyższego, o wyborze efektywnego z punktu widzenia zamierzonych celów, środka ochrony prawnej decyduje wyłącznie zainteresowany; ocena, czy i jaki użytek uczyni on z uzyskanego orzeczenia w przyszłości, nie jest objęta kognicją sądu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 15).

W konsekwencji powyższych uwag, sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przytoczonych wyżej przepisów prawa materialnego i procesowego uznał za zasadne i wystarczające do uwzględnienia skargi oraz uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>16</sup> § 1 k.p.c.).

Przed ponownym rozpoznaniem sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska. Przy czym strona pozwana wnosząca apelację polemizowała nadto ze stanowiskiem Sądu Najwyższego co do tego, że strona powodowała nie ma dalej idącego roszczenia opartego na dyspozycji art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a niezależnie od tego podnosiła, że powódka nie wykazała istnienia interesu prawnego w sprawie (art. 189 k.p.c.) oraz istnienia podstaw nieważności, o której mowa w art. 58 k.c.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanej spółki akcyjnej (...), zważył c następuje:

I. (Synteza) Apelacja jest usprawiedliwiona z tej zasadniczej przyczyny, że Umowy wyodrębnienia i zbycia lokali z grudnia 2013 r. i stycznia 2014 r. nie zawierają w sobie wadliwości w postaci naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali dotyczących treści tych czynności, które miałyby skutkować nieważnością tych umów. Także żądanie stwierdzenia nieważności umowy przyrzeczenia z 2013 r. było nieusprawiedliwione z tych samych przyczyn, niezależnie od tego, że sposób sformułowania żądania w tym zakresie był niedookreślony i nienadający się do uwzględnienia a limine. Zgoda wyrażona na rozbudowę i nadbudowę nieruchomości przy Al. (...) w W. podjęta uchwałą numer (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie zgody na nadbudowę budynku oraz określenia inwestora oraz upoważniająca Zarząd Wspólnoty do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (ewentualnie umów przedwstępnych), a nadto do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, pozwalała na ważne zbycie lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej i podnoszone przez powoda naruszenia tej uchwały w postaci zbycia lokali niemieszkalnych, nie miały wpływu na ich ważność. Podobnie, niedopuszczenie do udziału w umowach zbycia powoda, wywodzone z art. 71 u.g.n., było nieusprawiedliwione, gdyż nie miało oparcia w art. 21 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 i 5a, ani art. 4 w zw. z art. 3 ust. 3, art. 3a i art. 6 u.w.l., a nie uchybiało prawom powoda z art. 71 u.g.n. do ustalenia i dochodzenia opłat z tytułu ustalonego i skorygowanego czynnościami z grudnia 2013 r. i stycznia 2014 r., opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

I. Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznaje je za podstawę swego rozstrzygnięcia, a zarzuty naruszenia prawa procesowego podniesione w apelacji pozwanej spółki uznaje za nieusprawiedliwione.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego oraz kwestii reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej wskazać należy, że uwzględniając względy celowości, racjonalizmu i bezpieczeństwa obrotu, opowiedzieć należy się za poglądem, że upoważnienie do bezpośredniego podejmowania czynności procesowych w sprawie wytoczonej przeciwko wspólnotie mieszkaniowej przysługuje jej zarządowi i rozciąga się również na możliwość udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalście. Działanie takie należy uznać za przejaw troski o interesy wspólnoty, bowiem wstąpienie do sprawy takiego pełnomocnika, jest pochodną tego uprawnienia i ma czynić efektywnym przeciwstawienie się dochodzeniu roszczeń od wspólnoty. Udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu lub adwokatowi stanowi czynność zwykłego zarządu, które to pojęcie obejmuje podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością, zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Do zakresu tego pojęcia należą więc również czynności procesowe (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 7 czerwca 2016 roku, I ACa 935/15, Lex numer 2335290). Broniąc się przed pozwem skierowanym przeciwko wspólnotcie, zarząd ma zaś nie tylko prawo, ale także

obowiązek bronić interesów wspólnoty polegających na utrzymaniu w mocy już podjętych przez tę wspólnotę decyzji, co stanowi zwykły zarząd jej sprawami (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 grudnia 2015 roku, I ACa 275/15, Lex numer 2031206). Nadto Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że taka uchwała nie jest wymagana także w przypadku, gdy to wspólnota występuje w procesie jako powód i dochodzi roszczeń od swego członka z tytułu zaległości w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 października 2013 roku, III CZP 42/13, OSNC z 2014 roku, Nr 6, poz. 60), stwierdzając, że złożenie pozwu o wydanie nakazu zapłaty z tytułu zaległości w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 u.w.l. Odstępstwa od reguły działania zarządu upatruje się zaś wyłącznie w przypadku udziału wspólnoty w charakterze uczestnika w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości wspólnej, gdyż chodzi w niej o obciążenie tej nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 roku, III CZP 127/09, Legalis numer 187306 i postanowieniach z dnia 4 lutego 2011 roku, III CSK 110/10, Legalis numer 422578 i z dnia 7 października 2011 roku, II CSK 23/11, Legalis numer 464065). Do takiego skutku nie prowadzi zaś niniejsza sprawa, gdyż działania podejmowane w niej przez pozwaną Wspólnotę polegają na obronie przed zakwestionowaniem jej działań, stanowiących wykonanie uchwały w sprawie zgody na nadbudowę budynku oraz określenia inwestora. Stąd też Sąd Apelacyjny nie stwierdził nieważności postępowania określonej w art. 379 pkt 2 k.p.c.

Odnosnie natomiast zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny takiej wadliwości w uzasadnieniu zaskarżonego nie stwierdza, gdyż wydane orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej. Natomiast kwestia istnienia interesu prawnego jest kwestią prawa materialnego, o czym wypowiedział się wiążąco Sąd Najwyższy.

Za niezasadny uznać także należało zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż w istocie jest on nakierowany na zakwestionowanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej, a nie oceny dowodów zgromadzonych w sprawie. Do naruszenia tego przepisu może dojść jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny dowodów, tj. zasadom doświadczenia życiowego, źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów i prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 maja 2005 roku, III CK 314/05, Lex numer 172176). Samo powołanie się na naruszenie art. 233 k.p.c. warunków powyższych nie spełnia. Nie wskazuje apelacja, jakie kryteria oceny dowodów naruszył Sąd pierwszej instancji w stosunku do konkretnych dowodów i nie wyjaśniono dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie. Tylko zaś w takim wypadku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mógłby okazać się skuteczny (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex numer 52753 i w wyroku z dnia 06 lipca 2005 roku, III CK 3/05, Lex numer 180925).

Sąd Apelacyjny za wadliwy formalnie uznaje także zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c., gdyż pomimo odwołania się do nieprzeprowadzenia prawidłowego powstępowania dowodowego, nie wskazano tego, jakich czynności dowodowych zaniechał Sąd Okręgowy, które mogłyby doprowadzić do wyjaśnienia istotnych dla rozpoznania sprawy okoliczności. W ramach tego zarzutu skarżący powołał się na nieprawidłowość polegającą na nieodniesieniu się przez Sąd Okręgowy do złożonych w toku postępowania dokumentów bez wskazania, które z nich zostały pominięte przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego sprawy. Z uzasadnienia apelacji wynika, że chodzi skarżącym o wadliwą wykładnię uchwały numer (...) i umów, stanowiących jej wykonanie. Niemniej, chociaż ustalenie samej treści zobowiązań należy niezaprzeczalnie do sfery faktów, ale już ich wykładnia - do kwestii prawnych, a stwierdzone błędy w zakresie wykładni są naruszeniem prawa materialnego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 27 czerwca 2000 roku, I CKN 808/98, Legalis numer 81829, z dnia 20 marca 2002 roku, V CKN 945/00, Legalis numer 79788, z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 358/03, Legalis numer 75585, z dnia 4 października 2006 roku, II CSK 117/06, Legalis numer 177878, z dnia 22 marca 2006 roku, III CSK 30/06, Legalis numer 316259 i z dnia 11 stycznia 2008 roku, V CSK 187/07, Legalis numer 140209).

II. Przechodząc do kwestii oceny materialnoprawnej, stwierdzić należy na wstępie, że została ona częściowo wyrażona przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2019 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 342/18 i wiąże Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę, stosownie do art. 398<sup>(20)</sup> k.p.c. Oznacza ona, po pierwsze, że Sąd Najwyższy

przesądził, iż powódka nie ma możliwości zaspokojenia swego interesu prawnego w drodze powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a to z uwagi na ograniczenia legitymacji czynnej wynikające z art. 626<sup>(2)</sup> § 5 k.p.c., którą w realiach sprawy ma tylko Wspólnota Mieszkaniowa. Po drugie, przesądza ona, że powód ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności umów, albowiem jest to jedyna droga podważenia skuteczności rozporządzenia tymi lokalami i wywiedzenia z tego dla siebie odpowiednich skutków w dalszych działaniach prawnych, przy niewątpliwym fakcie, że wykonanie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z kwietnia 2012 r. skutkowało ingerencją w udziały powódki w nieruchomości wspólnej.

Owa ocena prawna Sądu Najwyższego jest jednak szersza i została uzupełniona także o następujące stwierdzenia, relewantne w sprawie:

- w świetle przyjętej w orzecznictwie i nauce wykładni art. 3 ust 1 u.w.l., prawo odrębnej własności lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do związanego z nim udziału we własności nieruchomości wspólnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, nie publ. oraz z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, nie publ.). Jest to relacja odmienna od przyjętej przez ustawodawcę w art. 235 § 2 k.c., stanowiącym, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym;

- z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, iż prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowie lub rozbudowie (powiększeniu) części nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnych lokali. Po zakończeniu tych prac, powstałe w sensie fizycznym (technicznym) lokale wchodzi jednak, do momentu ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży, w skład nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej w stosownych udziałach, którymi zarządza i dysponuje nimi, Wspólnota Mieszkaniowa.

Powyższe uwagi należy uzupełnić w ten sposób, że: skoro dochodzi do rozbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej w celu wyodrębnienia i sprzedaży lokali powstałych wskutek tej rozbudowy i przebudowy, oznacza to, że ustawodawca wyposażył Wspólnotę Mieszkaniową, od chwili powstania samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu powstałych w wyniku takiego procesu inwestycyjnego i po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności tych lokali, w uprawnienia dotychczasowego właściciela, o których mowa w art. 4 ustawy o własności lokali. Powyższa uwaga pozostaje w zgodzie z wykładnią uprawnień Wspólnoty Mieszkaniowej wynikających z art. 6 u.w.l., a dokonaną uchwałą Sądu Najwyższego (7 sędziów) – mającą moc zasady prawnej - z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69), w myśl której Wspólnota Mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Konsekwencją takiego ukształtowania prerogatyw wspólnoty mieszkaniowej jest przyznanie jej uprawnień, o których mowa w art. 21 ust. 3 u.w.l., ze skutkami dla właścicieli lokali ( Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.), oczywiście przy założeniu istnienia uchwały i pełnomocnictwa, podjętych w trybie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. Oznacza to m.in., że Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd, ma prawo zaingerować także we współwłasność dotychczasowego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej z racji posiadanych samodzielnych lokali (mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu), niewyodrębnionych, pomniejszając jego udziały w nieruchomości wspólnej, na skutek przypisania udziałów w nieruchomości wspólnej nowo wyodrębnianym lokalom. (Podobna sytuacja ma miejsce w stosunku do udziałów właścicieli lokali już wyodrębnionych, które także ulegną zmniejszeniu).

W tej sytuacji należy postawić pytanie: czy skoro w ramach przyznanych uprawnień Wspólnota Mieszkaniowa może w celu wyodrębnienia nowych samodzielnych lokali ingerować w udziały we współwłasności przynależne dotychczasowym właścicielom lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, może także ingerować w użytkowanie wieczyste jako prawo słabsze, ale specyficzne, albowiem możliwe do ustanowienia tylko przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Innymi słowy, czy skoro wspólnota mieszkaniowa ma samodzielną kompetencję

ustanawiania odrębnej własności i może ku temu samodzielnie – ze skutkiem dla pozostałych właścicieli – ingerować w udziały w nieruchomości wspólnej (jako prawo powiązane z własnością lokalu), czy może także – ze skutkiem dla jednostki samorządu terytorialnego, ingerować w jego prawo własności w ten sposób, że „zwiąże” z nowymi lokalami udziały w użytkowaniu wieczystym, korygując jednocześnie wielkość tych udziałów powiązanych z dotychczasowymi lokalami, już wyodrębnionymi, tak jak może i musi korygować udziały we współwłasności, aby uczynić zadość wymaganiom art. 3 ust. 1 i 3 u.w.l., po myśli art. 21 ust. 3 u.w.l.

Przypomnieć w tym miejscu jednocześnie należy, że w myśl art. 3a ust. 1 pkt 2 u.w.l., obowiązującego w dacie zawierania przedmiotowych umów, wspólnota mieszkaniowa nie mogła ustanawiając własność nowopowstałych lokali, sprzedać jednocześnie udziałów we współwłasności gruntu, albowiem grunt ten stanowił przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali. Innymi słowy, wspólnota mieszkaniowa miała obowiązek ustanowienia odrębnej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, z tym, że w przypadku istnienia użytkowania wieczystego gruntu, będzie to odpowiednio udział w tym współużytkowaniu wieczystym (zob. także art. 4 ust. 3 u.w.l.). A przypomnieć także należy, że art. 21 ust. 3 u.w.l. mówi szeroko o składaniu oświadczeń w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.

Owe uprawnienie, modyfikuje – zdaniem Sądu Apelacyjnego - tym samym treść art. 71 u.g.n. w ten sposób, że – nie pozbawiając prawa jednostki samorządowej (także Skarbu Państwa) do pobierania pierwszej opłaty i opłat rocznych - czyni jej uprawnienie pochodnym w stosunku do odrębnej własności lokalu, jako prawa pierwszego i ważniejszego, o którym decyduje, w realiach sprawy, wspólnota mieszkaniowa, ze skutkiem wobec właścicieli dotychczasowych lokali, w tym – jak w sprawie niniejszej – (...) W..

Sąd Najwyższy uchylając poprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego, przywołał stanowisko zdecydowanej większości orzecznictwa tego Sądu o pierwszeństwie prawa odrębnej własności lokalu wobec użytkowania wieczystego, jako prawa związanego z tą własnością. W tym miejscu jednak uzupełniająco należy przywołać najdalej idące stanowisko w tym zakresie, wyrażone w uzasadnieniu uchwały (7) Sądu Najwyższego z dnia z dnia 25 sierpnia 2017 r. (III CZP 11/17, OSNC 2017/12/132).

Jakkolwiek istota przedstawionego w tamtej sprawie zagadnienia prawnego sprowadzała się do wskazania prawidłowej wykładni przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, w kontekście upływu terminu, na jaki ustanowiono prawo użytkowania wieczystego dla prawa własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, w szczególności w świetle zasady z art. 235 § 2 k.c., istotą zagadnienia było jednak wskazanie także, jak ma się ten przepis (i w ogóle przepisy o ustanawianiu użytkowania wieczystego), do przepisów ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali. To samo dotyczy udziału w użytkowaniu wieczystym, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Wyraża to zasadę, że prawo własności lokalu jest prawem głównym, a udział w prawie użytkowania wieczystego prawem z nim związanym i wobec niego akcesoryjnym, a zatem nawet wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego nie ma wpływu na byt prawa własności lokalu.

Przywołując wypowiedzi dotyczące pierwszeństwa użytkowania wieczystego nad prawem własności i odrzucając te stanowisko, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazanej uchwały podkreślił, że regulacja dotycząca odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej zawarta jest w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 1 tej ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Jak wynika z art. 4 ust. 3 u.w.l., jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo. Oznacza to, że udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest związany z odrębną własnością lokalu. Taki wniosek potwierdza art. 3a ust. 1 u.w.l., w którym uregulowano zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,

stanowiąc, że oddana w użytkowanie wieczyste ułamkowa część gruntu jest prawem związanym z odrębną własnością lokali.

Z wykładni językowej powołanych przepisów wynika jednoznacznie, że udział we własności nieruchomości wspólnej albo udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu są prawami związanymi z prawem odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na tym gruncie. Można wobec tego uznać, że analizowane przepisy ustawy o własności lokali są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 235 § 2 k.c., zatem zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* należy je stosować w miejsce tego przepisu.

Za stosowaniem wspomnianych przepisów ustawy o własności lokali przemawia również zasada *lex posterior derogat legi priori*, gdyż art. 3a ust. 1 u.w.l. wszedł w życie dnia 26 września 1997 r., a art. 235 § 2 k.c. już w dniu 1 stycznia 1965 r.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy stwierdził, że z mających zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali wynika, iż prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawem akcesoryjnym i związanym z nim jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Za uznaniem prawa własności lokalu za prawo główne przemawiają również względy systemowe związane z podstawowymi konstrukcjami prawa rzeczowego. Prawo własności, niezależnie od tego, czy dotyczy nieruchomości gruntowej, budynkowej czy lokalowej, jest chronione jednakowo. Uzależnianie bytu prawa własności lokalu, które jest prawem głównym, od związanego z nim prawa użytkowania wieczystego, będącego prawem akcesoryjnym, byłoby zaprzeczeniem ustalonej hierarchii, w jakiej te prawa pozostają względem siebie. Zgodnie z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych, w obrocie mogą występować tylko takie prawa, które przewiduje i reguluje system prawa. W katalogu tych praw występuje tylko prawo własności jako prawo nieograniczone w czasie, brak zaś prawa własności czasowej (...).

Za traktowaniem odrębnej własności lokalu jako prawa głównego i nieograniczonego w czasie, a nie prawa, które jest związane z prawem użytkowania wieczystego i gaśnie wraz z upływem terminu, na jaki to prawo ustanowiono, przemawia także powinność interpretowania norm zawartych w ustawach zwykłych zgodnie z Konstytucją. Z art. 64 ust. 3 Konstytucji wynika, że własność może być ograniczana tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Bez wyraźnego przepisu ustawy nie można więc uznać, że prawo własności lokalu wygasa.

Dostrzegając słabość wykładni, która przyjmuje priorytet prawa własności, kosztem naruszenia konstrukcyjnych założeń prawa użytkowania wieczystego, Sąd Najwyższy zwrócił jednocześnie uwagę, że ustawodawca może zapobiec tym następstwom, przewidując, iż gdy gaśnie prawo użytkowania wieczystego, właściciel lokalu może zachować udział w prawie własności gruntu. Wskazał ponadto, że ustawodawca stworzył już podstawy do zamiany prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 2012 r., poz. 83), a nadto kompleksowo kwestię tę postanowił rozwiązać nową ustawą o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów.

Powyższe uwagi, obszernie przywołane, są o tyle istotne w realiach sprawy, że przesądzają, iż nie można mówić o naruszeniu art. 71 u.g.n. tylko z tego powodu, że wspólnota mieszkaniowa – działając zgodnie ze swoimi uprawnieniami i będą właścicielem nowo wybudowanych lokali, przenosi ich własność wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, modyfikując udziały w tym prawie na rzecz dotychczasowych właścicieli lokali wyodrębnionych i ustanawiając udziały w tym prawie na rzecz nabywcy powstałych (nowych) lokali. Mieści się to w dyspozycji art. 21 ust. 3 u.w.l. i w kompetencji (umocowaniu) wynikającym z uchwały i pełnomocnictwa (art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 i 5a u.w.l.), a znajduje oparcie i konieczność w art. 3 ust. 1 i 3, art. 3a i art. 4 ust. 3 u.w.l. W przeciwnym wypadku, uznać należałoby uprawnienia Wspólnoty Mieszkaniowe za iluzoryczne, gdyż zależne od dodatkowej woli powoda, wbrew temu, że w odpowiednim trybie udzielił już takiej zgody i umocowania, sanowanej poprzez brak zaskarżenia w trybie art. 25 u.w.l., w stosownej uchwale notarialnej z kwietnia 2012 r.

Ustawodawca wyposażył Wspólnotę Mieszkaniową w uprawnienie modyfikacji praw właściciela lokalu, który dysponuje zarówno udziałami w użytkowaniu wieczystym gruntu (związanymi z lokalami), jako prawa słabszego od prawa własności, jak i samego prawa współwłasności w nieruchomości wspólnej (związanego z niewyodrębnionymi lokalami), poprzez podporządkowanie ich konsekwencjom wyodrębnienia nowych lokali na skutek przebudowy lub rozbudowy nieruchomości wspólnej, na co dotychczasowi właściciele swoich lokali, wyrazili zgodę w stosownej uchwale i nie podważyli jej w stosownym trybie sądowym.

Nie przesądzając, w jakim zakresie powód może domagać się opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przypisanego nowym lokalom oraz ograniczyć te opłaty dotychczasowym właścicielom lokali, nie można zasadnie twierdzić, że doszło do naruszenia art. 71 u.g.n., ze skutkiem nieważności umów wyodrębnienia i sprzedaży nowych lokali. Dość jeszcze raz wskazać, że zdaniem Sądu Apelacyjnego w składzie niniejszym, owe prawo do opłat z tytułu powstałego prawa jest zachowane, a ostatecznie obowiązek taki może być wymuszony na podstawie art. 64 k.c. Powstanie zaś i modyfikacja udziałów w użytkowaniu wieczystym związanym z „nowymi” i „starymi” lokalami wyodrębnionymi było wynikiem umocowania Wspólnoty Mieszkaniowej, w oparciu o powołane wyżej przepisy i udzielone umocowanie oraz zgodę, w formie prawem przewidzianej.

Pogląd przeciwny, że umowy wyodrębnienia lokali powinny być dokonywane z udziałem powoda, nie jest przekonywający. Jest sprzeczny z treścią art. 21 ust. 3 u.w.l., który wspólnocie mieszkaniowej jako właścicielowi nowych lokali, daje pełną i wyłączną kompetencję w tym zakresie, w tym do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej i współużytkowaniem wieczystym gruntu.

Odnosząc powyższe tezy i uwagi do aktów notarialnych zawartych w sprawie, zauważyć należy, że zbywając udziały przynależne do lokalu nr (...) w prawie użytkowania wieczystego, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa działając także ze skutkiem wobec powoda, wprost zastrzegła, że pozwana spółka ma obowiązek uiszczać opłaty roczne związane z przyznanym jej udziałem w użytkowaniu wieczystym (§ 11 umowy z 20 XII 2013 r.), a sformułowanie to nie uchybia także prawu do domagania się pierwszej opłaty, wynikającej m.in. z art. 71 u.g.n. (k. 58).

Z kolei w akcie notarialnym z 15 stycznia 2014 r. (k. 503 i nast.) dotyczącym pozostałych lokali, strony posłużyły się co prawda ogólną formułą o zbyciu lokali z udziałem w nieruchomości wspólnej, ale stosownie do art. 3 ust. 2 i art. 4 ust. 3 u.w.l., jeżeli przedmiotem wspólności jest użytkowanie wieczyste, ono jest objęte tym udziałem. Odwołać się także należy do ogólnej reguły z art. 56 k.c., że czynność prawna obejmuje skutki nie tylko w niej wyrażone, ale także wynikające z ustawy, o czym przesądza powołany art. 4 ust. 3 u.w.l. Notabene, z wniosków o wpis praw związanych z nieruchomościami lokalowymi wynika, że wniesiono, aby wpisać odpowiedni udział z działu I – Sp (który co do gruntu – dotyczył użytkowania wieczystego (k. 521 i nast.)). Tak też wnioski te zrozumiał Sąd wieczystoksięgowy, który w rubryce I – Sp ksiąg lokalowych wpisał m.in. udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu (zob. k. 104, 111, i nast. – odpisy kw lokali złożone przy pozwie).

W takim ukształtowaniu praw wspólnoty mieszkaniowej i odkodowaniem przepisów art. 21 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l., za oczywiście wadliwy należy przyjąć pogląd wyrażony m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego w 24 listopada 2010 r. (II CSK 267/10, niepubl.), że art. 21 ust. 3 u.w.l. nie pozwala na zmianę udziałów w warunkach o których mowa w art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. Pogląd ten nie jest akceptowany w doktrynie i w praktyce sądów powszechnych.

Podobnie, nie do zaakceptowania jest pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2018 r., I CSK 320/17, niepubl.). Mianowicie, w orzeczeniu tym zauważono, że z uwagi na przyjętą metodę określenia udziału w nieruchomości wspólnej, w tym we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanym z własnością nowopowstałych lokali (którego wysokość jest wypadkową stosunku powierzchni użytkowej takiego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi) i następującym zwiększeniem sumy udziałów we współużytkowaniu wieczystym w stosunku do dotychczasowej sumy udziałów w tym prawie, czyli ich sumy przed powstaniem odrębnej

własności nowych lokali oraz wobec faktu, że udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu związany z własnością nowego lokalu (lokali), tworzą odpowiednią część z udziału w dotychczasowej sumie udziałów we współużytkowaniu wieczystym stanowiącej składnik nieruchomości wspólnej oraz odpowiednią część z udziału przekraczającego dotychczasową sumę udziałów w tym prawie związaną z dotychczas wyodrębnionymi lokalami, dochodzi do ingerencji w prawo własności gruntu. Zatem do skutecznego powstania udziału w prawie współużytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności nowych lokali ponad wysokość tego udziału, który dotychczas był elementem nieruchomości wspólnej, konieczne jest wyraźne i odrębne oświadczenie woli właściciela gruntu wyrażone we właściwej formie o oddaniu tak określonej ułamkowej części we współużytkowanie wieczyste gruntu i uchwała w tym zakresie (podjęta w trybie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 u.w.l. – dop. SA), jako wykraczająca poza nieruchomość wspólną, jest bezskuteczna.

Stanowisko to jest nie do zaakceptowania, jako sprzeczne z ustawą o własności lokali – przepisami wcześniej szczegółowo omówionymi i wadliwe, podobnie jak wcześniej przywołany pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z listopada 2010 r.

Pogląd ten wychodzi z założenia, że wysokość tego udziału, który zostaje przypisany nowym (nowo wybudowanym lokalom), który dotychczas był elementem nieruchomości wspólnej, wymaga wyraźnego i odrębnego oświadczenia woli właściciela gruntu wyrażonego we właściwej formie o oddaniu tak określonej ułamkowej części we współużytkowanie wieczyste gruntu. Podnosi się, że wskazana różnica w udziale, jako niewchodząca dotychczas w

skład nieruchomości wspólnej, nie mogła stanowić przedmiotu uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, a zatem czynności prawne zarządu wspólnoty w tym zakresie, wykraczają poza nieruchomość wspólną i są bezskuteczne.

Stanowisko takie, w zakresie dotyczącym tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, do których ma zastosowanie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. i art. 21 ust. 3 u.w.l., jest oczywiście wadliwe, *contra legem*.

Podtrzymując wywód wcześniejszy, który klarownie wyłożył prawa Wspólnoty Mieszkaniowej w tym zakresie, dodatkowo podkreślić należy, że:

- nieruchomością wspólną jest zarówno udział w częściach wspólnych budynku, jak i w gruncie (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa dysponuje – w myśl przepisów art. 22 i 23 u.w.l. – nieruchomością wspólną, w tym może na jej bazie, dokonywać rozbudowy i przebudowy wspólnej nieruchomości. Dokonana rozbudowa kreuje nowe powierzchnie, i jeżeli stają się one samodzielnymi lokalami w rozumieniu art. 2 u.w.l., do czasu ich sprzedaży przez Wspólnotę Mieszkaniową, pozostają jej własnością, jak to już wcześniej opisano i co podkreślił Sąd Najwyższy uchylając poprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego. W momencie ich sprzedaży, Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do przypisania tym lokalom udziałów w nieruchomości wspólnej i korekty dotychczasowych udziałów przynależnych do już istniejących lokali. Takie uprawnienie Wspólnoty Mieszkaniowej wynika wprost z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. i dopełnia je regulacja art. 21 ust. 3 u.w.l., która daje Wspólnocie Mieszkaniowej prawo do tej korekty w imieniu i ze skutkiem dla właścicieli lokali, w tym tego, który jest – jak w sprawie niniejszej – jednostką samorządu terytorialnego.

- skoro Wspólnota Mieszkaniowa w tych warunkach (przywołanych przepisów) może zaingerować w udziały we własności w nieruchomości wspólnej, może także zaingerować w udziały wieczystego użytkowania gruntu. Przy czym pogląd przeciwny zwalczany przez przywołany wyrok SN z 2018 r. nie tyle wychodzi z założenia, że prawo użytkowania wieczystego jest „silniejsze” od własności, lecz twierdzi, że prawo to nie jest objęte pojęciem nieruchomości wspólnej. Takie stanowisko jest oczywiście wadliwe i sprzeczne z istotą nieruchomości wspólnej opisaną w art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., którą uzupełnia art. 3a i art. 4 ust. 3 u.w.l.

- nieruchomość wspólną definiuje art. 3 ust. 1 i 2 i niewątpliwie tylko udziały powiązane z niewyodrębnionymi lokalami (tu; powoda), były „jego” udziałami. Niemniej, skoro zgodził się na rozbudowę i nadbudowę, to tym samym zgodził się na korektę „własnych” udziałów w zakresie w jakim nie odpowiadają regule ustawowej z art. 3 ust. 3 u.w.l.,

a ustawodawca „zadekretował” taki skutek wprost w art. 21 ust. 1 u.w.l., gdyż w przeciwnym razie kompetencja z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a byłyby iluzoryczna. Innymi słowy, tymi udziałami Wspólnota nie może „swobodnie” dysponować, ale może je korygować w sytuacji z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a, gdy dochodzi do „powiększenia” nieruchomości wspólnej na skutek przebudowy i rozbudowy oraz powstania nowego lokalu na bazie wspólnej nieruchomości i powstaje zarówno konieczność przypisania nowym lokalom udziału w nieruchomości wspólnej, jak i zachowanie reguły ustawowej z art. 3 ust. 3 u.w.l.

Przepis art. 21 ust. 3 u.w.l. odwołuje się do pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. Ten ostatni przepis stanowi zaś, że do podjęcia przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Unormowanie przywołanego przepisu (art. 22 ust. 2 u.w.l.) wraz z jego ust. 3 i art. 23 u.w.l. stanowi o istotnych cechach zarządzania z ustawy o własności lokali, odróżniających go od zarządzania kodeksowego, na czele z art. 199 k.c. (wymagającym zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd).

Historia unormowania art. 21 ust. 3 u.w.l. tkwi w treści art. 21 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczania nieruchomości w brzmieniu sprzed 1 stycznia 1995 r. Powołane przepisy stanowiły, że „do czasu sprzedaży przez Skarb Państwa lub gminę wszystkich lokali mieszczących się w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne i osoby prawne polegającej na powiększeniu liczby lokali, decyduje rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do domów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy – w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy. Pozwolenia na budowę udziela się na podstawie przepisów Prawa budowlanego. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu”.

Wynikało z nich po pierwsze, że podejmowanie czynności wyrażających zgodę na przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku nie należało do współwłaścicieli nieruchomości, lecz do zarządcy – pierwotnego właściciela; po drugie zaś – najważniejsze dla odczytania istoty recepcji tamtego zamysłu ustawodawcy do realiów ustawy o własności lokali, że zmiana udziałów, będąca następstwem tych czynności i ingerująca w treść prawa własności właścicieli lokali, następuje bez udziału właścicieli lokali w aktach zmieniających ich prawa właścicielskie.

W realiach wspólnot mieszkaniowych powstałych wraz z wejściem w życie ustawy o własności lokali, ustawodawca z dniem 26 września 1997 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 682) zmienił art. 21 u.w.l., dodając przepis (ust. 3), który nie miał bynajmniej za zadanie zmodyfikować zasady z art. 22 ust. 2 u.w.l., lecz poszerzyć skutki podjęcia przez właścicieli lokali uchwał we wskazanym zakresie (art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l.), dając Wspólnocie Mieszkaniowej reprezentowanej przez zarząd (art. 21 ust. 1 u.w.l.; ale także i zarządcę – poprzez art. 33 u.w.l.), prawo podejmowania czynności (aktów) ingerujących wprost w prawa właścicielskie właścicieli lokali, w postaci zmiany wysokości udziałów przynależnych do ich lokali, na skutek przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz zmiany wysokości udziałów w celu dostosowania ich do zasad wynikających z ustawy o własności (lub na skutek podziału nieruchomości).

Reasumując, zgoda właścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, nie wymaga dodatkowych zgód właścicieli lokali. Taki bowiem jest sens zarządzania w reżimie ustawy o własności lokali, że dostateczna jest zgoda wymaganej większości dla wszystkich czynności przekraczających zwykły zarząd, z kontrolą sądu, na podstawie art. 25 u.w.l.

Z kolei unormowanie art. 21 ust. 3 u.w.l., nie zmieniając zasady z art. 22 ust. 2, 3 i 4 u.w.l., poszerzyło zakres skutków uchwał podejmowanych we wskazanych w tym przepisie przypadkach oraz zakres umocowania zarządu (lub zarządcy) Wspólnoty Mieszkaniowej, do ingerencji w odrębną własność poszczególnych właścicieli (wyodrębnionych

i niewyodrębnionych), bez dodatkowego udziału właścicieli lokali w czynnościach (notarialnych). W konsekwencji powyższego należy uznać, że uchwała właścicieli lokali podjęta stosownie do art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a oraz art. 23 u.w.l., jako konsekwencja rozbudowy i przebudowy oraz zbycia lokali nowo powstałych, pozwala Wspólnocie Mieszkaniowej reprezentowanej przez zarząd na dokonanie ustanowienia i zbycia nowych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym w gruncie, a w przypadku gruntu oddanego w części (przynależnej do wcześniej wyodrębnionych lokali) w użytkowanie wieczyste - wraz z udziałem w tym prawie. I to miało miejsce w sprawie.

III. W tak dokonanej ocenie prawnej Sąd Apelacyjny nie stwierdza, że zachodzi podstawa do stwierdzenia nieważności umów z grudnia 2013 r. i ze stycznia 2014 r. Umowy te nie naruszają bezwzględnie przepisów ustawy (art. 58 § 1 k.c.), istotnych dla skutecznego powstania własności lokali. Nie uchybiają też prawom powoda, który godząc się na rozbudowę i zbycie nowo wybudowanych lokali, wyraził zgodę na zmianę udziałów przynależnych do lokali, w tym pomniejszenie udziału powoda w nieruchomości wspólnej (związanego z jego lokalami niewyodrębnionymi), jak i „poszerzenia” udziałów w użytkowaniu wieczystym, kosztem dotychczasowych właścicieli lokali wyodrębnionych oraz kosztem powoda, którego część dotychczasowych udziałów została obciążona użytkowaniem wieczystym. Zatem było to uszczuplenie praw właścicielskich zgodnie z prawem, bez naruszenia praw powoda do uzyskania stosownej kompensaty na podstawie art. 71 u.g.n.

Art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a o sankcjach niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej jest mowa poza tym przepisem (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2014 roku, V CSK 412/13, Legalis numer 1067195 i cytowane w jego uzasadnieniu orzecznictwo). Uznaje się, że czynności prawne o charakterze wyłącznie zobowiązującym są ważne, a następstwa dokonania ich bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli mogą być rozpatrywane wyłącznie na płaszczyźnie niewykonania umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2013 roku, IV CSK 596/12, Legalis numer 741811).

Natomiast w przypadku czynności prawnych o podwójnym skutku lub czynności rozporządzających, jak już wskazano, Wspólnota Mieszkaniowa dopełniła koniecznych czynności w granicach umocowania i przeniosła udziały także w gruncie (w użytkowaniu wieczystym). Uczyniła zatem zadość bezwzględnie obowiązującym przepisom art. 3 ust. 3 ust. 1 – 3, art. 3a ust. 1 pkt 2 oraz działała w granicach przyznanej jej zdolności prawnej i umocowania – art. 6 k.c., art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l., działając ze skutkiem wobec powoda, ale jednocześnie w żadnej części objętych sporem czynności, nie pozbawiła powódki kompetencji zarówno do korekty opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak i prawa ich dochodzenia wobec właściciela „nowych” lokali, skoro prawo to w odpowiednich udziałach powstało i zostało tym lokalom przypisane, po myśli art. 71 u.g.n.

Dodatkowo także wskazać należy, że słuszny był zarzut apelacji naruszenia art. 325 k.p.c. przez nieprecyzyjne określenie w zaskarżonym wyroku zakresu stwierdzonej nieważności umowy przedwstępnej, której żądanie ustalenia nieważności już chociażby z powodu jednoczesnego domagania się przez powoda ustalenia nieważności umów, stanowiących jej wykonanie, pozbawione było interesu prawnego. Zaskarżone orzeczenie w odniesieniu do umowy przedwstępnej z dnia 23 kwietnia 2013 roku powielalo żądanie pozwu w tej części, nieprecyzyjnie zakreślając zakres stwierdzenia nieważności umowy, a odwołując się jedynie do zakresu niezgodności z uchwałą numer (...) roku. Tak sformułowane żądanie nie mogło podlegać uwzględnieniu z uwagi na jego nieokreślenie, a w konsekwencji wyrok je uwzględniający nie spełniał wymogu definitywności i jednoznaczności treści rozstrzygnięcia. Brak było natomiast podstaw do dookreślenia zakresu stwierdzonej nieważności umowy bez narażania się na zarzut naruszenia art. 321 k.p.c.

Słuszny był także zarzut apelacji, że uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu powinna dotyczyć materii związanej z zarządem nieruchomością wspólną, a członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie są upoważnieni do ingerencji w sferę indywidualnej własności oraz nie mogą podejmować decyzji wykraczających poza cele i zadania Wspólnoty Mieszkaniowej. W wyroku z dnia 16 stycznia 2008 roku (IV CSK 393/07, Legalis numer 491926) Sąd Najwyższy doszedł do konkluzji, że zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 u.w.l., a tym samym rozpoznawanie sprawy w kontekście tego przepisu nie znajduje uzasadnienia prawnego. Jeszcze bardziej wyraziste stanowisko kładące akcent na rozdzielenie sfery zarządu nieruchomością wspólną i odrębnej własności

lokalu wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 roku (II CSK 600/08, Legalis numer 218579), w którym podkreślono, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, w tym w sposób korzystania z lokali.

Z tych względów, o ile Wspólnota Mieszkaniowa władna była podjąć uchwałę o ustanowieniu odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów, to nie mogła już narzucić kontrahentowi tej czynności prawnej, przeznaczenia tych lokali. Stąd też zgoda wyrażona w uchwale numer (...) była skuteczna jedynie w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, a już nie co do ich przeznaczenia. Zresztą zawarte w uchwale numer (...) upoważnienie dla Zarządu Wspólnoty nie zawierało takiego ograniczenia, lecz umocowywało do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Zgoda i umocowanie są w istocie odrębnymi czynnościami, stąd też przyjmuje się, że wymóg podjęcia uchwały w formie prawem przewidzianej dotyczy tylko udzielenia zarządowi pełnomocnictwa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 czerwca 2017 roku, IV CSK 478/16, Legalis numer 1651519).

Reasumując: związanie przeznaczeniem lokali nowo wybudowanych mogło dotyczyć samej Wspólnoty Mieszkaniowej, ewentualnie stanowić obligacyjne zobowiązanie nabywcy, ale bez skutku prawnorzeczonego, dla powstania i trwania odrębnej własności.

Sam sposób głosowania przy podjęciu uchwały numer (...), nie został podważony w trybie art. 25 u.w.l. Stąd dla oceny jej ważności nie można stosować przesłankowo art. 58 k.c.

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2016 r. (V CSK 662/15, LEX nr 2097797), w art. 58 k.c. nie chodzi o każdą sprzeczność z ustawą przy dokonywaniu czynności prawnej, a tylko - co nie zawsze jest dostrzegane - o sprzeczność z ustawą treści czynności prawnej oraz o sprzeczności z ustawą celu czynności prawnej, co wynika z odwołania się w art. 58 k.c. do celu dokonywanej czynności prawnej (cel czynności prawnej wiąże się ściśle z jej treścią) oraz do postanowień dokonywanej czynności prawnej (są one elementem treści czynności prawnej).

Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego (7) z dnia 15 września 2015 r. (III CZP 107/14, OSNC 2016/2/16) wyraźnie podkreślono, że przy ocenie ważności umowy sprzedaży nieruchomości należy badać, czy istniała własność, czy podmiot (właściciel) działa w ramach przyznanej mu kompetencji i czy zachował wymagane przez ustawę warunki skutecznego ustanowienia własności, wymagane przez przepisy bezwzględnie obowiązujące, w tym co do formy.

To wszystkie miało miejsce w sprawie.

(Artykuł 58 § 1 k.c., stanowiąc o nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą, ma na względzie sprzeczność treści i celu tej czynności z ustawą. Treść czynności prawnej odnosi się do treści złożonych oświadczeń woli, które konstytuują daną czynność prawną. Innymi słowy, treść czynności prawnej stanowi istotny element kreujący czynność prawną, w której znajdują wyraz wyłącznie same decyzje uczestników czynności prawnej (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90, OSNCP 1990, nr 10-11, poz. 124, oraz uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 83, i z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 557/12, OSNC 2014, nr 2, poz. 13).

IV. Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c. zasądzając w pierwszej instancji koszty zastępstwa prawnego na rzecz pozwanych, natomiast w drugiej instancji – zwrot opłaty od apelacji i koszty zastępstwa prawnego na rzecz pozwanej spółki, uwzględniając stawkę minimalną obowiązującą w dacie składania apelacji. Obowiązujące rozporządzenie MS dotyczące wynagrodzenia adwokatów nie przewiduje wynagrodzenia za postępowanie kasacyjne pełnomocnika nie sporządzającego skargi kasacyjnej, w sytuacji jak w sprawie niniejszej, gdy rozprawa nie była wyznaczona.

Anna Strączyńska Roman Dzięczek Dorota Markiewicz