



Sygn. akt I CSK 51/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. Ł.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. przy ul. K. w P.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 grudnia 2020 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 września 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej N. przy ul. K. 21 w P. nr 1 z dnia 18 października 2011 r. i nr 8/2012 z dnia 28 sierpnia 2012 r.

W uzasadnieniu ustalił, że powódka M. Ł. jest właścicielem lokalu nr 15 położonego w budynku nr 21 przy ul. K. w P. Inwestorem tego budynku była spółka z o.o. F. w W.. W dniu 26 maja 2009 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu i jego sprzedaży oraz podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, że spółka D. zastrzegła sobie prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej poddasze z uprawnieniem do korzystania z całości lub wydzielonych części poddasza oraz wyznaczania właścicielom lokali pomieszczeń gospodarczych.

W dniu 1 czerwca 2009 r. została podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nr 1/2009, na podstawie której pozwana Wspólnota wyraziła zgodę: 1) nabywcom prawa do wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej budynku stanowiącej pomieszczenia gospodarcze na strychu, na podział tych pomieszczeń, wszelkie prace remontowe i adaptacyjne podnoszące standard w obrębie tych pomieszczeń, a w szczególności na montaż okien dachowych, ścianek działowych, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń; 2) na przekwalifikowanie statusu „pomieszczenia gospodarcze” na „lokale użytkowe z możliwością zamieszkania” dla nabywców prawa do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej budynku, stanowiącej pomieszczenia gospodarcze na strychu.

W dniu 15 lutego 2010 r. pomiędzy sp. z o.o. P. w W. - jako sprzedawcą a powódką - jako nabywcą - została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, zaś w dniu 9 marca 2010 r. przyrzeczona umowa sprzedaży, której przedmiotem było prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej poddasze o powierzchni 349,21 m² i obejmującej pomieszczenia gospodarcze, z prawem do przyznania przez sprzedającego uprawnień do wyłącznego korzystania z całości lub wydzielonych części tego poddasza oraz pomieszczeń gospodarskich

właścicielom poszczególnych lokali, usytuowanych w tym budynku. Spółka P. nabyła to prawo od spółki D..

W dniach 31 maja i 8 lipca 2010 r. spółka D. przekazała zarządowi strony pozwanej dokumentację, w której nie było wspomnianej uchwały nr 1/2009.

Decyzją z dnia 19 lipca 2011 r. Starosta P. zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę - przebudowę budynku mieszkalnego przy ul. K. 21 w P.. W dniu 7 października 2011 r. w budynku pojawili się robotnicy, którzy mieli wykonywać przebudowę i w związku z tym zostało zwołane zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwałą nr 1 z dnia 18 października 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uchylila wszystkie uchwały dotyczące przebudowy, rozbudowy, modernizacji nieruchomości wspólnej, podjęte przed 1 czerwca 2010 r. Za uchwałą, przyjętą w trybie mieszanym, głosowało 91,07 % udziałów. Natomiast uchwałą nr 8/2012 z dnia 28 sierpnia 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na nadbudowę i przebudowę nieruchomości wspólnej stanowiącej pomieszczenia gospodarcze na poddaszu, w szczególności na podział tej nieruchomości, na wszelkie prace remontowe i adaptacyjne, wstawianie okien dachowych i ścianek działowych, a także na ustanowienie odrębnej własności lokalu, który powstałby w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej i na rozporządzenie tym lokalem. Również i ta uchwała została podjęta w trybie mieszanym, z tym że za jej przyjęciem głosowało 87,02 % udziałów.

Sąd pierwszej instancji odnosząc się do zarzutów powódki natury formalnej w kwestii prawidłowości powiadomienia jej o terminie zebrań, na których zostały podjęte skarżone uchwały, stwierdził, że nie został wykazany wpływ ewentualnych uchybień na wynik głosowania, tym bardziej że zostały one podjęte w trybie mieszanym i zarazem przeważającą większością głosów. Podzielił natomiast zarzuty merytoryczne powódki, iż uchwały te naruszyły jej prawa do wyłącznego korzystania ze strychu w celach inwestycyjnych i gospodarczych, wynikające z umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania oraz z uchwały nr 1/2009. Niezależnie od tego, zwrócił uwagę, że podjęcie uchwały nr 8/2012 było, w świetle przepisu art. 22 ust. 2 i 3 ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2020, poz. 1910; dalej: „u.w.l.”) zbędne, bowiem wspólnota mieszkaniowa może podjąć jedynie uchwałę o wyrażeniu zgody, zaś nieuzyskanie wymaganej większości głosów jest równoznaczne z brakiem tej zgody.

W wyniku apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny w (...) zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego i powództwo oddalił. Przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji stwierdził, że umowa o podział do korzystania zawarta przy wyodrębnieniu i sprzedaży pierwszego lokalu nadal obowiązuje, a zatem powódka jest uprawniona do wyłącznego korzystania z poddasza i w szczególności może decydować o przyznawaniu części tego poddasza innym właścicielom poszczególnych lokali - także odpłatnie. Pozbawienie powódki praw nabytych do korzystania z poddasza nastąpiłoby w razie rozwiązania umowy w tym przedmiocie, zaś zaskarżone uchwały nie doprowadziły do rozwiązania tej umowy, a w związku z tym nie doszło do naruszenia obiektywnego interesu powódki, aczkolwiek uchwały te, na sposób subiektywny, dotyczą jej uprawnień.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie: 1) prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przez brak wskazania w uzasadnieniu przyczyn odmowy uznania za wiarygodne dowodów świadczących o pokrzywdzeniu powódki skarżonymi uchwałami, podczas gdy powódka przedłożyła dokumenty obrazujące jej realną i obiektywną szkodę majątkową; 2) prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. przez błędne uznanie, iż skarżone uchwały nie naruszają przepisów prawa oraz jej interesu, w sytuacji gdy powódka od wielu miesięcy nie może korzystać ze swojego prawa ani czerpać z niego jakichkolwiek korzyści; art. 30 ust. 1 i 2 oraz art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. przez błędne uznanie, iż uchwała nr 1 z dnia 18 października 2011 r. została podjęta w trybie mieszanym, tj. na zebraniu i w trybie indywidualnego zbierania głosów, podczas gdy pozwana nie wykazała, aby zebranie członków wspólnoty z dnia 18 października 2011 r. odpowiadało warunkom wskazanym w w/wym przepisach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l., o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 tej ustawy, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Strona pozwana nie wykazała, aby w stosunku do powódki dochowała powyższych wymogów, a w szczególności, że zawiadomiła ją na piśmie o zebraniu, na którym została podjęta uchwała nr 1 z dnia 18 października 2011 r., na tydzień przed jego terminem oraz o treści zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach, w kontekście uchwały nr 1/2009, której dotyczyła skarżona uchwała. Jednak powódka nie wykazała, że uchybienia te mogły mieć wpływ na podjęcie tej uchwały. Przy ocenie uchybienia w postaci braku powiadomienia o treści zamierzonych zmian we wzajemnych prawa i obowiązkach nie można tracić z pola widzenia okoliczności, iż spółka D. z dniem 1 czerwca 2010 r., przekazała zarządowi strony pozwanej dokumentację, która nie zawierała uchwały nr 1/2009 z dnia 1 czerwca 2009 r., a zatem o jej treści członkowie zarządu strony pozwanej mogli powziąć wiedzę dopiero z momentem pojawienia się robotników budowlanych, którzy mieli wykonywać prace adaptacyjne na poddaszu, bowiem z decyzji z lipca 2011 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nie wynika, by stroną w postępowaniu administracyjnym była pozwana wspólnota mieszkaniowa (k. 17-18, 211). Stroną w tamtym postępowaniu była jedynie powódka, natomiast odpis decyzji został przesłany właścicielom dwóch lokali oraz spółce D., która w tym czasie nie była już zarządcą nieruchomości wspólnej.

W piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały, w tym dotyczące wadliwości zawiadomienia o terminie zebrania właścicieli, mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r.,

IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, MoP z 2007 r., nr 4, poz. 173 oraz z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, nie publ.). Kwestionowana przez powódkę uchwała została podjęta w trybie mieszanym zdecydowaną większością głosów, bo przekraczającą 90% udziałów w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji zarzut kasacyjny powódki oparty na powyższych przepisach nie mógł doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków prawnych.

Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W judykaturze zostało już wyjaśnione, że naruszenie przez sąd drugiej instancji wskazanych przepisów prawa procesowego może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wtedy, gdy wskutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05 nie publ., z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07, nie publ, z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC - ZD 2008 Nr D, poz. 118, postanowienie z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, nie publ.). Wbrew stanowisku powódki uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom konstrukcyjnym określonym w art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i poddaje się kontroli kasacyjnej.

2. W ramach oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności należy odnieść się do kwestii nabycia przez powódkę uprawnień do korzystania z poddasza jako elementu nieruchomości wspólnej, ponieważ z niego wywodzi interes prawny w zaskarżeniu objętych pozwem uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W przypadku nieruchomości lokalowej szczególnym prawem związanym z jej własnością, jako jej część składowa, jest udział w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej

jest prawem związanym z własnością lokalu. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. A skoro udział ten, po myśli art. 50 k.c., jest częścią składową prawa własności lokalu, to przesądza, że rozporządzenie samym udziałem nie jest dopuszczalne. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02, nie publ.). Jako część składowa, udział w nieruchomości wspólnej, nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c. w zw. z art. 50 k.c.), a zatem, co do zasady w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, nie ma przeszkód prawnych, by udział ten mógł być przedmiotem praw obligacyjnych.

Udziały w nieruchomości wspólnej, gdy tylko część lokali została prawnie wyodrębniona, są też związane z własnością samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l., udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (w tym także tych prawnie wyodrębnionych) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Właściciel lokalu (w tym samodzielnego lokalu niewyodrębnionego) ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art. 12 ust. 1 u.w.l.). Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 ust. 2 u.w.l.).

Na dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości wspólnej do korzystania wskazano w orzecznictwie, jeszcze na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie ustawy o własności lokali (zob. uzasadnienie uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 21 grudnia 1974, III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128 oraz postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 5 stycznia 1980 r., III CRN 263/80, OSNCP 1981, nr 6, poz. 118). Podział *quoad usum* uchyla ustawowy model sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. Podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może ulec zmianie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973 nr 12, poz. 208 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, nie publ.).

Powstaje jednak problem w jakiej formie prawnej możliwe jest dokonanie tego podziału, ponieważ czynność prawna polegająca na dokonaniu podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, jeśli odbiega od modelu ustawowego (określonego w art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.), może stanowić ingerencję w uprawnienie właściciela lokalu, bądź w uprawnienia właścicieli lokali, do korzystania z nieruchomości wspólnej, zwłaszcza gdy wiązać się to może z ograniczeniem tych uprawnień na korzyść innych właścicieli lokali.

W uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową.

Wątpliwości w tym przedmiocie nie powstają w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, w których do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.), co oznacza, że może mieć zastosowanie art. 199 k.c., zgodnie z którym do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (w tym wypadku wszystkich właścicieli lokali). Natomiast w odniesieniu do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, zarząd nieruchomością wspólną podlega zasadom unormowanym w ustawie o własności lokali, chyba że właściciele lokali w uchwale ustalą inne zasady (art. 18 u.w.l.). W związku z czym, zachodzi konieczność wyjaśnienia, czy czynność prawna polegająca na podziale nieruchomości wspólnej do korzystania w sposób odbiegający od paradygmatu ustawowego (przewidzianego w art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.)

wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną, do dokonania której, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali podjęta większością głosów, zwłaszcza gdy uchwała w tym przedmiocie ograniczałaby uprawnienia niektórych właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej i pobierania z niej pożytków na korzyść innych właścicieli lokali. Należy podkreślić, że nie jest to czynność wymieniona w art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l., gdyż w tym wypadku chodzi o podział prawny nieruchomości wspólnej, polegający na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej nowych nieruchomości.

W doktrynie wypowiedziano pogląd, że przy określeniu zakresu zarządu nieruchomością wspólną sprawowanego według zasad określonych w ustawie o własności lokali chodzi o wyważenie dwóch przeciwstawnych racji. Z jednej strony bowiem zasada większościowego podejmowania decyzji ma ułatwić zarządzanie nieruchomością wspólną, ale z drugiej strony wola większości właścicieli lokali nie może decydować o wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Do zakresu tego zarządu będą wchodziły wszystkie te czynności, które są podejmowane w celu umożliwienia lepszego korzystania z nieruchomości wspólnej, a także zapewniających bezpieczeństwo utrzymania substancji rzeczy i jej wartości. Zatem, gdy zachodzi potrzeba wykorzystania określonego elementu nieruchomości wspólnej na wspólne potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej, tj. gdy zmniejszenie wynikających z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. uprawnień właścicieli poszczególnych lokali następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wówczas miarodajny jest tryb przewidziany w ustawie o własności lokali, czyli podjęcie uchwały większością głosów (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Natomiast zmniejszenie zakresu uprawnień właściciela lokalu w odniesieniu do korzystania z nieruchomości wspólnej w stosunku do ustawowych unormowań w tej materii wskazanych w art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. - przez zwiększenie uprawnień innych właścicieli lokali - wymaga jego zgody i przestaje już być sprawą dotyczącą tylko nieruchomości wspólnej, skoro tego rodzaju ograniczenie nie następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a tylko jej niektórych członków. Uprawnienie właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej jest związane

z udziałem w tej nieruchomości, który to udział jest prawem związanym z własnością tego lokalu.

Prawa i obowiązki z umowy albo jednomyślnej uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową określających sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, jakkolwiek mają charakter obligacyjny, są ściśle związane z udziałem w tej nieruchomości, a zatem w razie np. śmierci właściciela lokalu, w jego miejsce wstępują spadkobiercy, zaś w przypadku zbycia lokalu w drodze czynności prawnej *inter vivos*, uprawnienia i zobowiązania wynikające z umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania przechodzą na nabywcę. Ze względu na to, że uprawnienia i obowiązki wynikające z umownego podziału do korzystania w nieruchomości wspólnej pozostają też w bezpośrednim związku z udziałem w nieruchomości wspólnej i z tego udziału wynikają, zaś udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu, nie jest prawnie skuteczne zbycie wyłącznie samego uprawnienia wynikającego z umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania na rzecz osoby niebędącej właścicielem lokalu (wyodrębnionego jak i niewyodrębnionego) w tej wspólnocie mieszkaniowej, bez zbycia tego lokalu.

Jeżeli zaś chodzi o zbycie przez właściciela lokalu samego uprawnienia wynikającego z umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania na podstawie czynności prawnej pomiędzy członkami tej wspólnoty mieszkaniowej, to trzeba rozróżnić dwie sytuacje, a mianowicie gdy taka transakcja wykracza poza zakres podmiotowy (następstwo prawne) wynikający z umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania oraz gdy w tym zakresie się mieści. W drugim przypadku, zbycie uprawnienia wynikającego z umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania jest skuteczne, gdyż nie ma wpływu na uprawnienia innych członków wspólnoty mieszkaniowej, nie biorących udziału w tej transakcji.

W stanie faktycznym sprawy w umowie z dnia 26 maja 2009 r. o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego nr 31 (w budynku, w których znajdowało się 29 lokali mieszkalnych i jeden niemieszkalny) oraz jego sprzedaży, zbywca - D. sp. z o.o. i nabywca tego lokalu dokonali podziału

nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, że każdorazowym właścicielom lokali 1 i 31 przysługiwać będzie wspólne prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnej, stanowiącej przyległy do tych lokali korytarz (tak samo zostało uregulowane uprawnienie każdorazowych właścicieli par lokali nr: 3 i 33, 7 i 37, 17 i 27, 21 i 25 oraz 23 i 24), natomiast na rzecz zbywcy zostało zastrzeżone prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej poddasze o powierzchni 349,21 m² obejmujące pomieszczenia gospodarcze, z prawem przyznawania przez sprzedającego uprawnień do wyłącznego korzystania z całości lub wydzielonych części tego poddasza oraz pomieszczeń gospodarczych właścicielom poszczególnych lokali oraz ujawnienia tych uprawnień w dziale III księgi wieczystej.

Zważywszy, że umowa o podział nieruchomości wspólnej została zawarta pomiędzy właścicielem jednego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość a właścicielem wszystkich pozostałych samodzielnych lokali niewyodrębnionych, nie mogła ona (umowa) doprowadzić skutecznie do pozbawienia nabywców odrębnej własności kolejnych lokali, które w chwili zawierania umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, były lokalami samodzielnymi, ale niewyodrębnionymi i stanowiły własność dotychczasowego właściciela (dewelopera), uprawnień do korzystania z nieruchomości wspólnej, które zostało zagwarantowane w art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. Umowa ta była więc skuteczna jedynie pomiędzy właścicielem wskazanego lokalu wyodrębnionego a spółką D.. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej poddasze, wiązało się zatem z własnością wszystkich niewyodrębnionych w chwili zawierania tej umowy samodzielnych lokali (por. art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l.).

W związku z czym, po prawnym wyodrębnieniu kolejnych lokali i ich zbyciu wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, na nabywców przechodziło uprawnienie do korzystania z poddasza w stosownym ułamkowym udziale, chyba że wyrazili oni zgodę na zasady podziału nieruchomości wspólnej do korzystania wynikające z umowy z dnia 26 maja 2009 r. Na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności po stronie nabywcy powstaje zagwarantowane ustawą o własności lokali prawo do korzystania z nieruchomości

wspólnej. W konsekwencji spółka D. na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania nie mogła skutecznie przypisać uprawnienia do korzystania z całości poddasza do wybranego przez nią lokalu i zbyć to uprawnienie na rzecz jego właściciela, bez zgody nabywców lokali po ustanowieniu odrębnej ich własności. W przeciwnym wypadku oznaczałoby to, pozbawienie ich, sprzecznie z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., uprawnienia do korzystania z nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy, której nie byli stronami, pomimo że przysługuje im prawo współwłasności, wynikające ze związanego z własnością lokalu udziału, w nieruchomości wspólnej, a zatem prawo silniejsze niż uprawnienie wynikające z podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, które ma charakter obligacyjny. Umowa z dnia 26 maja 2009 r. o podział do korzystania nieruchomości wspólnej określała uprawnienia do wyłącznego wspólnego korzystania z przyległych do określonych lokali korytarzy, jedynie w odniesieniu do części lokali samodzielnych niewyodrębnionych, a uprawnienie do korzystania z poddasza jako elementu nieruchomości wspólnej nie zostało przypisane do konkretnych lokali samodzielnych niewyodrębnionych.

W świetle przepisów ustawy o własności lokali (art. 12 ust. 1 i 2) oraz przepisów kodeksu cywilnego nie może być akceptowana sytuacja, w której nabywca własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, bez jego zgody, zostaje pozbawiony prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy obligacyjnej, której nie był stroną.

Zbycie przez spółkę D. na rzecz spółki P. (jako właścicielki lokalu nr 1 o powierzchni 23,74 m²) prawa do wyłącznego korzystania z całego poddasza o powierzchni prawie 350 m² nie było skuteczne w zakresie udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych, z wyjątkiem tych, którzy przy nabyciu tych lokali wyrazili zgodę na zasady podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, wynikające z umowy z dnia 26 maja 2009 r. W efekcie także i powódka tylko w takim zakresie, w jakim przysługiwało spółce P., mogła skutecznie nabyć uprawnienie do korzystania z poddasza jako jednego z elementów nieruchomości wspólnej.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o uchylenie zaskarżonych uchwał drugorzędne znaczenia ma dokładne określenie zakresu uprawnień do korzystania z poddasza,

które powódka skutecznie nabyła od spółki P., a w konsekwencji zbędna jest ocena, czy nabycia tego uprawnienia - na skutek ujawnienie go w księdze wieczystej - nastąpiło w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), względnie, czy też okoliczności, w jakich to nastąpiło, wyłączają działanie tej instytucji (art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.).

3. Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę członków wspólnoty mieszkaniowej, gdy narusza jego interes. Ustawa o własności lokali nie zawiera definicji pojęcia interesu właściciela lokalu. Niewątpliwie może on mieć charakter majątkowy, jak i niemajątkowy, zaś o naruszeniu przez uchwałę konkretnego interesu właściciela lokalu decydują okoliczności danej sprawy. Celem tego przepisu jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, ale uszczuplającym prawa jednego z właścicieli. Przyjmuje się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. przez pryzmat zasad współżycia społecznego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09), zaś dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wspólnoty mieszkaniowej. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2018 r., IV CSK 383/17 nie publ., z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 62/18).

W stanie faktycznym sprawy interes prawny pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w podjęciu uchwały nr 1 z dnia 18 października 2011 r. uchylającej uchwałę nr 1 z dnia 1 czerwca 2009 r. oraz interes prawny w podjęciu uchwały nr 8/2012 z dnia 28 sierpnia 2012 r. ma pierwszeństwo w stosunku do indywidualnego interesu powódki. Obie skarżone uchwały nie ingerują w uprawnienia powódki do korzystania z poddasza, wywodzone z umowy zawartej ze spółką P..

Uchwała nr 1 z dnia 1 czerwca 2009 r. została podjęta w czasie istnienia takiej struktury własnościowej w nieruchomości wspólnej, która generowała udział

w tej nieruchomości właściciela lokali samodzielnych, ale niewyodrębnionych (dewelopera), dający mu zdecydowaną przewagę i umożliwiające podejmowanie uchwał, które w zamierzeniu miały realizować jego interesy majątkowe. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, iż spółka D. przekazując zarząd nowemu zarządowi strony pozwanej wraz z dokumentacją nie przedstawiła tej uchwały, która została podjęta wyłącznie jej głosami (93%); właściciele wyodrębnionych lokali nie głosowali (k. 22-24). W powiązaniu z umową z dnia 26 maja 2009 r. o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, zmierzając do wyłączenia z nieruchomości wspólnej poddasza, a zatem do uszczuplenia nieruchomości wspólnej, a po ewentualnym ustanowieniu odrębnej własności lokali na poddaszu i przeniesieniu ich własności na członka wspólnoty, który dokonał nakładów adaptacyjnych, do zmniejszenia udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. W nowej strukturze własnościowej, uchwała ta przestała realizować interesy większości członków wspólnoty mieszkaniowej, a jej wykonanie mogłaby mieć również wpływ na powstanie obciążeń wspólnoty mieszkaniowej, z tytułu poczynionych przez powódkę nakładów. Nakłady dokonane na nieruchomość wspólną przez jednego ze współwłaścicieli stają się wprawdzie częścią składową nieruchomości wspólnej, a tym samym przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli w częściach odpowiadających ich udziałom we wspólnym prawie, jednakże nie oznacza to, że pozostali współwłaściciele są zwolnieni z obowiązku rozliczenia się z nakładów na wspólną nieruchomość (por. uchwała Sądu Najwyższego z 25 marca 1968 r., III CZP 14/68, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 139).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 8 pkt 1 w zw. z § 20 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265).

jw