



Sygn. akt I CSK 574/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Paweł Grzegorzczak

w sprawie z powództwa B. J. i M. J.
przeciwko M. S.A. w J.
o nakazanie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 26 maja 2017 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt IV Ca .../13,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie B. J. i M. J. wnieśli o nakazanie M. Spółce Akcyjnej w L., aby przywrócił stan sprzed rozpoczęcia robót budowlano-wykończeniowych w budynku

murowanym, wielolokalowym, ośmio-kondygnacyjnym, na nieruchomości w L. przy ulicy K., a czynności, jakie pozwany powinien w tym celu wykonać sprecyzowali w piśmie z 13 maja 2011 r. Zarzucili, że pozwany przebudowuje część wspólną budynku bez zgody pozostałych współwłaścicieli i wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwany M. Spółka Akcyjna w L. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 9 października 2012 r. Sąd Rejonowy w L. nakazał pozwanemu, aby przywrócił stan poprzedni budynku przy ulicy K. w L. na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), poprzez wykonanie murów konstrukcyjnych i ścian budynku stanowiących części wspólne, stosownie do opisu w umowie w formie aktu notarialnego z 28 lipca 2010 r., repertorium (...), w którym to budynku pozwany w miejscu dotychczasowego garażu zbudował faktycznie dwa lokale usługowe, przez wykonanie na parterze tego budynku: a) w lokalu po prawej stronie, patrząc od ulicy K. - zamurowania dwóch otworów po witrynach w ścianie zewnętrznej oraz małego otworu po czerpni powietrza, a na zamurowanych otworach wykonanie ocieplenia i listwy zbrojącej według ogólnych zasad ocieplania ścian zewnętrznych, następnie wykonanie faktury tynku i pomalowanie go farbą o kolorze zgodnym z kolorem istniejącym na sąsiednich fragmentach ściany; wewnątrz tych zamurowanych ścian przywrócenie ich wyglądu poprzez ich otynkowanie i pomalowanie; b) w lokalu usytuowanym po lewej stronie, patrząc od ulicy K. - zdemontowanie siedmiu sztuk okien, znajdujących się w ścianie podłużnej budynku, zdemontowanie naściennej czerpni powietrza dla lokalu, znajdującej się w ścianie zewnętrznej pomiędzy otworami na okna lokalu, zamurowanie otworów po witrynie oraz po oknach w ścianach zewnętrznych oraz małego otworu po czerpni powietrza, a na tak zamurowanych otworach wykonanie ocieplenia i warstwy zbrojącej według ogólnych zasad ocieplania ścian zewnętrznych oraz wykonanie faktury tynku i pomalowanie go farbą o kolorze zgodnym z kolorem istniejącym na sąsiednich fragmentach ściany; wewnątrz tych zamurowanych ścian przywrócenie ich wyglądu poprzez ich otynkowanie i pomalowanie. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany wybudował wielolokalowy budynek mieszkalny na działce nr (...), przy ul. K. w L. Na skutek wyodrębnienia własności lokali, 10 sierpnia 2010 r. w budynku tym powstała wspólnota mieszkaniowa.

Powodowie 28 lipca 2010 r. kupili od pozwanego lokal mieszkalny nr 21 w budynku przy ul. K., na szóstym piętrze, o powierzchni 121,49 m² z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 11,63 m² z udziałem 13.312/462.883 w nieruchomości wspólnej. Budynek został wybudowany zgodnie z decyzją z 4 lipca 2008 r., zmienioną decyzją z 23 lutego 2010 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. W umowie sprzedaży strony wskazały, że w budynku jest (...) lokali mieszkalnych, jeden lokal użytkowy na parterze, jeden lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy na kondygnacji „-I”, jeden lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy na parterze, a części wspólne stanowią m.in. pomieszczenia techniczne na kondygnacji „-I” i „0”, klatka schodowa z komunikacją i windami, korytarze, pomieszczenia gospodarcze. Prawo do lokalu zostało ujawnione w księdze wieczystej na rzecz powodów 1 września 2010 r.

Wydaną na wniosek pozwanego decyzją z 17 czerwca 2010 r., która stała się ostateczna 2 lipca 2010 r., Starosta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na przebudowę budynku przy ulicy K., prowadzącą do zmiany sposobu użytkowania parteru, w ten sposób, że dotychczasową część garażu o powierzchni 1.694,82 m² zmniejszono i zaplanowano część garażową o powierzchni 1.527,14 m², a na wydzielonej powierzchni dwa lokale usługowe o powierzchni 134,64 m². Dla lokali użytkowych miały być wycięte w ścianach zewnętrznych konstrukcyjnych dodatkowe otwory drzwiowe i okienne.

Na przełomie sierpnia i września 2010 r. pozwany przystąpił do prac budowlanych mających oparcie w decyzji z 17 czerwca 2010 r., które wykonywał do 29 października 2010 r. W tym okresie wyciął fragmenty ścian, ocieplenia i elewacji na parterze i wstawił w ich miejsce okna i drzwi oraz wykonał otwory na czerpnię powietrza dla dwóch zaprojektowanych lokali usługowych, na części powierzchni dotychczasowego garażu na parterze. Wykonał też szereg innych prac

wykończeniowych w tym założył instalację dla dwóch nowych lokali. Lokale te zostały zgłoszone do użytkowania 29 października 2010 r.

Pozwany jako sprzedawca nie poinformował powodów o zmianie przeznaczenia części wspólnych budynku na podstawie decyzji z 17 czerwca 2010 r., w tym o powstaniu nowych otworów na okna i drzwi w ścianach budynku, o zatwierdzeniu projektu realizacyjnego i udzieleniu mu pozwolenia na budowę dwóch nowych lokali użytkowych. Przeprowadzenie robót budowlanych na podstawie powołanej decyzji stanowiło ingerencję w części murów, których powodowie od 1 września 2010 r. byli współwłaścicielami.

Sąd Rejonowy uznał, że od czasu zawiązania się wspólnoty mieszkaniowej w budynku przy ul. K. w L., do wykonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci przebudowy nieruchomości wspólnej, wycięcia otworów w zewnętrznych ścianach konstrukcyjnych budynku i w elewacji zewnętrznej budynku pod nowe okna i drzwi, potrzebna jest zgoda współwłaścicieli wyrażona w uchwale (art. 22 ust. 3 pkt 5 i art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, dalej: „u.w.l.”). Taką uchwałą pozwany się nie legitymował. Nie uzyskał również zgody sądu zastępującej uchwałę właścicieli lokali na przebudowę części wspólnych budynku, bowiem w sprawie I Ns (...) Sąd Rejonowy w L. oddalił jeszcze nieprawomocnym orzeczeniem jego wnioski. Powodowie jako współwłaściciele części wspólnej, na podstawie art. 222 § 2 k.c., mogą zatem żądać od pozwanego, by przywrócił zgodny z prawem stan tej nieruchomości. Do wykonania takiej ponownej przebudowy wymagane jest pozwolenie administracyjne, ale pozwany będąc z mocy orzeczenia sądu zobowiązany do tego działania może wystąpić do właściwego organu administracji o jego wydanie.

Nieruchomość wspólną stanowią ściany zewnętrzne konstrukcyjne, zaś zaprojektowanie lokali użytkowych na części dotychczasowego garażu, który nie stanowił nieruchomości wspólnej, nie było bezprawne, gdyż nie dotyczyło współwłasności powodów. W tym zakresie powództwo było niezasadne. Powodowie zażądali zobowiązania pozwanego do wykonania takich czynności,

które nie były niezbędne do przywrócenia stanu sprzed naruszenia murów konstrukcyjnych budynku. Także w tym zakresie powództwo zostało oddalone.

Wyrokiem z 18 lutego 2016 r., wydanym w uwzględnieniu apelacji pozwanego, Sąd Okręgowy w W. zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił powództwo oraz odstąpił od obciążenia powodów kosztami procesu.

Sąd Okręgowy w większości zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów. Stwierdził jednak, że powodowie przy zawieraniu umowy sprzedaży wiedzieli o planowanej przez pozwanego przebudowie garażu na parterze budynku, ale nie zgodzili się na nią.

Za nietrafne uznał Sąd Okręgowy zarzuty apelacji, że wobec uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na przebudowę budynku pozwany był uprawniony do wycięcia w jego murach zewnętrznych otworów na okna i drzwi przyszłych lokali użytkowych. Mury te są częścią nieruchomości wspólnej, a prace budowlane stanowiły przebudowę w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o własności lokali wymagającą zgody współwłaścicieli. Ingerencją w nieruchomość wspólną nie były natomiast prace budowlane wykonane wewnątrz garażu na parterze budynku, który pozostawał we współwłasności pozwanego i kilkunastu innych osób. W zakresie odnoszącym się do czynności podjętych przez pozwanego w garażu powództwo zostało jednak oddalone.

Wykonanie prac ingerujących w ściany zewnętrzne budynku Sąd Okręgowy zaliczył do czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, a działania pozwanego podjęte na podstawie decyzji z 17 czerwca 2010 r. za przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie tylko dlatego, że przebudowa jest wprost wymieniona w art. 22 ust. 2 pkt 5 u.w.l. jako czynność o takim charakterze, lecz także dlatego, że w ustalonych okolicznościach prowadziła ona do istotnej ingerencji w substancję rzeczy wspólnej. Z muru wycięto bowiem otwory pozwalające na osadzenie kilku drzwi i okien, a przebudowa miała doprowadzić do zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z budynku. Wprawdzie w lokalu już pierwotnie planowane było umiejscowienie lokalu użytkowego, lecz po przebudowie miały w nim powstać dwa kolejne lokale o tym charakterze, dostępne wprost z ulicy.

Do legalnego w sferze skutków cywilnoprawnych wykonania prac budowlanych nie upoważniało pozwanego dysponowanie decyzją pozwalającą na przebudowę, chociaż nie została ona wzruszona na drodze administracyjnej. Po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej wykonanie przebudowy wymagało podjęcia uchwały przez współwłaścicieli. W czasie wykonywania tych prac pozwany nie dysponował uchwałą wspólnoty mieszkaniowej podjętą na podstawie art. 22 ust. 2 u.w.l., która by pozwalała mu na wycięcie otworów w murach konstrukcyjnych budynku, jak również nie dysponował zgodą wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na takie prace, gdyż zgody nie wyrazili powodowie.

Skoro przebudowa garażu miała na celu doprowadzenie do powstania dwóch nowych lokali użytkowych, to pozwany powinien był uzyskać także uchwałę wspólnoty o zgodzie na podział lokalu, stosownie do art. 22 ust. 4 u.w.l. W razie niepodjęcia uchwały, pozwany i inni współwłaściciele garażu mogli wystąpić z wnioskiem do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie jego podziału. Pozwany podjął wprawdzie starania o uzyskanie zgody na podział garażu przed sądem, ale po oddaleniu powództwa w sprawie, w której o nią zabiegał, nie wystąpił o udzielenie mu takiej zgody w postępowaniu nieprocesowym.

W powyższych okolicznościach powodowie, na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 206 k.c., mogli dochodzić ochrony negatoryjnej. Do roszczenia powodów zgłoszonego w stosunkach współwłasności nie znajduje natomiast zastosowania art. 209 k.c. Powodowie, a nie wspólnota mieszkaniowa, mogli samodzielnie wystąpić z powództwem negatoryjnym, gdyż zgłoszone przez nich żądanie dotyczyło działań współwłaściciela, który nie legitymował się koniecznym dla ich podjęcia zezwoleniem wspólnoty. Środki ochrony negatoryjnej, stanowiące emanację prawa własności, przysługują współwłaścicielom nieruchomości. Takie założenie pozwala usunąć ryzyko związane z biernością wspólnoty mieszkaniowej w dochodzeniu ochrony albo ze złą wolią innych współwłaścicieli zainteresowanych nieprzywracaniem stanu zgodnego z prawem.

Mimo przysługiwania powodom roszczenia negatoryjnego na podstawie art. 222 § 1 w zw. z art. 206 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że niezasadne byłoby udzielenie im ochrony prawnej, gdyż w ustalonych okolicznościach dochodzenie

roszczenia negatoryjnego ocenił jako nadużycie prawa podmiotowego. Zadecydowało o tym stwierdzenie, że wszyscy pozostali właściciele lokali wyodrębnianych z końcem lipca 2010 r. wyrazili w umowach sprzedaży zgodę na przebudowę garażu na parterze budynku. Wprawdzie później wspólnota mieszkaniowa nie podjęła uchwały o wyrażeniu zgody na dokonanie podziału prawnego garażu (art. 22 ust. 4 u.w.l.), ale nastąpiło to w warunkach zaostrzającego się konfliktu między pozwanym jako deweloperem, a wspólnotą mieszkaniową. Zdaniem Sądu Okręgowego, przy ocenie okoliczności sprawy w kontekście stosowania art. 5 k.c., należało uwzględnić stan istniejący w chwili rozpoczęcia przez pozwanego prac ingerujących w mury budynku. Pozwany dysponował wówczas oświadczeniami wszystkich (oprócz powodów) nabywców mieszkań, złożonymi podczas zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, a wyrażającymi zgodę na przebudowę lokalu niemieszkalnego i wydzielenie z niego dwóch lokali użytkowych. Na przebudowę garażu zgodzili się także wszyscy jego współwłaściciele, zmierzający do częściowego zniesienia współwłasności tego lokalu przez wydzielenie dwóch lokali użytkowych.

Za istotne Sąd Okręgowy uznał, że gdyby prace związane z wycięciem otworów w ścianach konstrukcyjnych pozwany podjął kilka tygodni wcześniej, przed zawarciem 28 lipca 2010 r. umowy z powodami, to powodom nie przysługiwałoby roszczenie negatoryjne. Przebudowa budynku, jeśli prowadziłaby do zmian sprzecznych z obowiązkami dewelopera określonymi w umowie zawartej z powodami, mogłaby stanowić podstawę dochodzenia przez nich ochrony w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem tej umowy. Wykluczone byłoby jednak wówczas żądanie zastosowania środków, które cechuje rygoryzm charakterystyczny dla ochrony własności jako prawa bezwzględne.

Dokonana przebudowa w żaden sposób nie wpływa na zakres uprawnień powodów do nieruchomości wspólnej. Roboty budowlane dotyczyły lokalu niemieszkalnego (garażu) należącego do innych osób. Przeciwdziałanie się zmianie sposobu gospodarczego wykorzystania części cudzego lokalu niemieszkalnego nie może być więc uzasadnione doznaniem uszczerbku we właścicielskich uprawnieniach powodów. Ochrona jednego współwłaściciela, zwłaszcza w przypadku współwłasności przymusowej, powinna być odpowiednio

wyważana, ponieważ jej udzielenie może następować kosztem ograniczenia uprawnień innych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę także i to, że prace budowlane zostały wykonane z zachowaniem wszystkich wymagań techniczno-budowlanych, nie spowodowały one żadnego zagrożenia budowlanego i nie pogorszyły technicznych parametrów trwałości budynku.

Na podstawie uzasadnienia orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie o rozstrzygnięcie przez sąd w przedmiocie zgody na podział lokalu niemieszkalnego (art. 22 ust. 4 u.w.l.), Sąd Okręgowy wywiódł, że oddalenie zgłoszonego przez pozwanego (a powoda w tamtej sprawie) żądania było spowodowane takim jego ujęciem, które determinowało procesowy tryb rozpoznania sprawy, a mianowicie zażądaniem „zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do wyrażenia zgody” na podział lokalu, podczas gdy rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 u.w.l. powinno być dochodzone w trybie nieprocesowym. Pozwany nie wystąpił ponownie o rozstrzygnięcie w przedmiocie zgody na dokonanie podziału prawnego (poprzedzonego odpowiednimi pracami technicznymi) lokalu niemieszkalnego. Sąd Okręgowy uwzględnił i to, że nakazanie pozwanemu wykonania prac przywracających stan poprzedni budynku będzie wymagało znacznych nakładów finansowych i organizacyjnych, a ich dokonanie jest gospodarczo niezasadne, skoro sytuacja może w każdym czasie ulec zmianie w związku z podjęciem przez wspólnotę stosownej uchwały lub zainicjowaniem postępowania sądowego (art. 22 ust. 4 u.w.l.).

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 18 lutego 2016 r. powodowie zarzucili, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 5 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w związku z uznaniem, że w okolicznościach sprawy powodowie nadużyli prawa podmiotowego żądając przywrócenia stanu poprzedniego części wspólnych budynku; - art. 471 k.c. w związku z art. 363 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w związku z uznaniem, że w okolicznościach sprawy pozwany należycie wykonał zobowiązanie z umowy przedwstępnej, a także umowy przeniesienia własności zawartej z powodami; - art. 22 ust. 4 u.w.l. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że dopuszczalną formą

wyrażenia zgody przez wspólnotę mieszkaniową na podział lokalu są oświadczenia poszczególnych współwłaścicieli części wspólnej budynku złożone w formie innej aniżeli głosowanie nad konkretną uchwałą, jak również poprzez uznanie, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie niewyrażenia zgody na podział lokalu nie ma znaczenia w okolicznościach sprawy, z uwagi na oświadczenia złożone przez nabywców lokali w umowach sprzedaży lokali.

Powodowie zarzucili także, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest art. 365 § 1 k.p.c. przez pominięcie, że zapadł wyrok oddalający powództwo pozwanego przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz że pozwany dokonywał czynności mających za przedmiot wybudowane lokale użytkowe z naruszeniem zakazu wynikającego z postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia dochodzonego przez powodów.

Powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego, a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadnie powodowie zarzucają, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c. Przepis ten statuuje związanie prawomocnym wyrokiem zarówno stron postępowania, sądu, który go wydał, jak i innych sądów i organów państwowych. Związanie to sprowadza się do obowiązku respektowania tej skonkretyzowanej normy, która zawarta została w sentencji prawomocnego wyroku. Wyrokiem, na którego wydanie powołują się powodowie, doszło do oddalenia powództwa wniesionego przez pozwanego w niniejszej sprawie przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o jej zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zezwalającego na podział lokalu stanowiącego garaż na parterze budynku na dwa lokale użytkowe. Oddalenie tego powództwa, jakkolwiek zostało umotywowane, oznacza tylko tyle, że pozwany nie może powoływać się na uzyskanie zgody wspólnoty na podział garażu na parterze budynku. Takie też ustalenia poczynił w sprawie Sąd Okręgowy, a przyczyny oddalenia powództwa w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli rozważył w kontekście okoliczności,

do których odwołał się oceniając roszczenie powodów na podstawie art. 5 k.c., o czym będzie mowa niżej.

Bezzasadnie powodowie zarzucają, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 471 k.c. w związku z art. 363 k.c. Powołane przepisy nie były podstawą, z której powodowie wywodzili roszczenie dochodzone w niniejszym procesie i która mogłaby do tego roszczenia znajdować zastosowanie. Nie ma wątpliwości, że powodów łączyła z pozwanym umowa przedwstępna, a następnie umowa przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, którą obie jej strony wykonały zgodnie z jej treścią. Pozwany przeniósł bowiem na powodów własność wyodrębnionego lokalu odpowiadającego stanem i standardem zobowiązaniu, jakie wobec nich zaciągnął, a powodowie zapłacili za ten lokal uzgodnioną cenę. Do przebudowy budynku, w którym znajdował się sprzedany powodom lokal, doszło z inicjatywy pozwanego już po wykonaniu umowy sprzedaży, a zatem nie sposób tych działań oceniać w świetle tej umowy i na podstawie przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania umownego. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, taka ocena byłaby możliwa, gdyby pozwany przebudował budynek, w którym znajdował się lokal przeznaczony dla powodów, zanim doszło do wykonania jego zobowiązania wobec powodów z umowy sprzedaży i przyjęcia przez powodów zaoferowanego im świadczenia oraz spełniania przez nich świadczenia wzajemnego. Gdyby budynek w momencie zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie miał uzgodnionych cech, to powodowie mogliby odmówić przyjęcia oferowanego im świadczenia i domagać się wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, względnie dochodzić roszczeń odszkodowawczych w związku z niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego. Działania pozwanego prowadzące się do zmiany właściwości budynku, w którym powodowie nabyli udział podjęte już po wykonaniu zobowiązania z umowy sprzedaży, nie mogą być oceniane w świetle postanowień tej umowy, jako świadczące o jej niewykonaniu.

Nabywając nieruchomość lokalową w budynku wielomieszkaniowym powodowie nie mogli oczekiwać, że wszystkie lokale w tym budynku na zawsze zachowają pierwotne przeznaczenie, że nie zmieni się wygląd jego elewacji i otoczenie. Mogli jednak zasadnie oczekiwać, że zmiany w obrębie części wspólnych budynku, o ile nastąpią, to będą przeprowadzane według reguł

postępowania określonych w ustawie o własności lokali, gwarantujących zachowanie demokratycznych standardów podejmowania decyzji odnoszących się do rzeczy wspólnej. Nie ma powodu, by w tych relacjach tolerować łamanie zasad podejmowania decyzji i stabilizować skutki działań współwłaściciela, który nie stosuje się do postanowień ustawy o własności lokali i przez działania faktyczne wymusza aprobowany przez siebie i zgodny z jego interesami ekonomicznymi sposób postępowania z rzeczą wspólną.

Trafnie powodowie wskazują, że decyzja o zezwoleniu na przebudowę budynku, którą pozwany uzyskał 27 czerwca 2010 r., tworzyła po jego stronie uprawnienie, z którego mógł korzystać do czasu, aż na nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa. Od tego momentu wykonywanie uprawnień wynikających z wydanej na rzecz pozwanego decyzji podlegało ograniczeniom wynikającym z ustawy o własności lokali. Pozwany jest profesjonalistą w zakresie spraw związanych z budową i obrotem nieruchomościami oraz zarządzania nimi. Musiał zatem orientować się w ograniczeniach, jakie ustawa o własności lokali nakłada na właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Wymaga ona zachowania szczególnego trybu przy podejmowaniu decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a taką czynnością jest wymienione w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na wymienione w art. 22 ust. 4 u.w.l. połączenie lub podział lokalu. Wymienionych wyżej czynności można dokonać, o ile podjęta zostanie zezwalająca na nie uchwała właścicieli lokali, a tryb, w jakim taka uchwała ma zapaść określa art. 23 u.w.l. (por. np. nieopublikowane wyroki Sądu Najwyższego z 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, z 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03). Odbieranie w umowach o sprzedaż lokali oświadczeń od przyszłych właścicieli, że wiedzą o planowanej przebudowie garażu na parterze budynku i wyrażają na nią zgodę oczywiście nie jest równoznaczne z zachowaniem trybu podjęcia decyzji w sprawach określonych w 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. i art. 22 ust. 4 u.w.l.

Wątpliwości co do tego, czy czynność powinna być dokonana mimo braku zgody większości współwłaścicieli, podlegają rozstrzygnięciu przez sąd, na podstawie wniosku, który mogą złożyć osoby wymienione w art. 24 u.w.l. lub w art. 22 ust. 4 u.w.l. Wszczęcie postępowania, o jakim mowa w tych przepisach, pozwala

definitywnie rozstrzygnąć wątpliwości co do tego, czy istnieją dostateczne racje za podjęciem konkretnej czynności i czy sprzeciw wobec niej wyrażony przez niektórych współwłaścicieli nie naraża uzasadnionych interesów innych. Skoro pozwany nie doprowadził do wszczęcia takiego postępowania, to nie może oczekiwać, że na jego korzyść będą tłumaczone wątpliwości co do gospodarczego uzasadnienia przebudowy nieruchomości wspólnej, jakiej dokonał bez zachowania zasad określonych w ustawie o własności lokali.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów znajduje podstawę w art. 222 § 2 w zw. z art. 206 k.c., ale odmówił im udzielenia ochrony, kwalifikując ubieganie się o nią przez powodów jako przewidziane w art. 5 k.c. nadużycie prawa podmiotowego. Sąd Okręgowy nie wskazał, z jaką zasadą współżycia społecznego kłóci się dochodzenie przez powodów roszczenia negatoryjnego w ustalonych okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, uznał bowiem, że nie wymaga się tego według „aktualnych trendów stosowania art. 5 k.c.”. Z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego nie sposób się zgodzić. W jednej z ostatnich wypowiedzi odnoszących się do wykładni i stosowania art. 5 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził, że „zasady współżycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem, o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego” (wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2017 r., II CSK 236/16, nieopublikowany). W wyroku z 21 marca 2017 r., I CSK 447/15 (nieopublikowany) Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, że zastosowanie art. 5 k.c. do oceny konkretnego roszczenia nie może prowadzić do modyfikacji normy prawnej, ani do nabycia prawa lub jego zniweczenia.

Definitywne określenie statusu garażu zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. K. w L. albo przez przywrócenie jego pierwotnej funkcji, albo przez zalegalizowanie jego przebudowy jest w interesie nie tylko powodów, jako współuprawnionych do części wspólnych nieruchomości, ale i wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej powstałej na tej nieruchomości. Oddalenie powództwa negatoryjnego wniesionego przez powodów ze wskazaniem, że jego zgłoszenie stanowi nadużycie prawa podmiotowego oczywiście nie jest równoznaczne z zalegalizowaniem działań pozwanego podjętych w stosunku do nieruchomości wspólnej. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że działania te nie doprowadziły do trwałej zmiany w stosunkach rzeczowych odnoszących się do nieruchomości przy ul. K. w L. Garaż w budynku na tej nieruchomości został wprawdzie przebudowany, ale jego status prawny się nie zmienił, gdyż nie doszło do powstania w jego miejsce dwóch nieruchomości lokalowych. Odmowa udzielenia powodom ochrony prawnej w warunkach, gdy pozwany nie podjął dostępnych mu czynności, które pozwoliłyby na uzyskanie w uchwale wspólnoty lub w orzeczeniu sądu akceptacji dla zrealizowanej już przebudowy nieruchomości wspólnej, prowadzi do utrwalania się co do tej nieruchomości stanu niepewności, co do tego, jaki jest status pomieszczeń powstałych w związku z przebudową i w jaki sposób można z tych pomieszczeń korzystać bez narażenia się na zarzuty działania sprzeczne z ustawą o własności lokali. Tego rodzaju stan niepewności może tylko pogłębić konflikt między wspólnotą i pozwanym, ale też narażać na szwank interesy osób trzecich, niemających rozeznania w problemach wspólnoty i statusie lokali powstałych przez przebudowę, a skłonnych zawierać umowy odnoszące się do tych lokali. Utrzymywanie powyższego stanu przez bliżej nieoznaczony czas nie może być tłumaczone z odwołaniem się do enigmatycznie uzasadnionych przez Sąd Okręgowy „zasad słuszności”.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

r.g.