



Sygn. akt II CSKP 634/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska

SSN Krzysztof Wesołowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta stołecznego Warszawy
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy al. [...] w W. i G. spółce akcyjnej w W. obecnie w T.
przy udziale Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
28 lutego 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 22 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 552/19,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił

powództwo miasta stołecznego Warszawy (dalej Miasto) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy Al. [...] w W. (dalej Wspólnota) i G. spółce akcyjnej z siedzibą w W. (dalej G.), ustalając, że nieważne są następujące umowy:

- umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowa inwestycyjna zawarta 23 kwietnia 2013 r. przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii za numerem Repertorium A [...] - w zakresie w jakim jest ona niezgodna z uchwałą nr [...] Wspólnoty z 4 kwietnia 2012 roku, zawartą w protokole sporządzonym 13 kwietnia 2012 roku przed asesorem notarialnym K. K. - zastępcą notariusza Z. M., prowadzącego kancelarię notarialną w W.;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 40 i jego sprzedaży zawarta 20 grudnia 2013 roku przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii za numerem Repertorium A [...];
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokali o nr 9, 10, 19, 20, 29, 30 i 39 i ich sprzedaży zawarta 15 stycznia 2014 r. przed notariuszem W. Z. w siedzibie jego kancelarii za numerem Repertorium A [...];

a w punkcie II orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok wydany został w oparciu o następujące ustalenia faktyczne (podzielone w całości przez Sąd Apelacyjny). Miasto jest większościowym członkiem pozwanej Wspólnoty, a nadto jest właścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 64,95%.

16 grudnia 2008 roku Wspólnota podjęła uchwałę numer [...] w sprawie zgody na adaptację strychów tej nieruchomości i wyodrębnienia na powierzchniach strychowych nowych lokali, a następnie na ich sprzedaż wybranemu inwestorowi.

4 kwietnia 2012 roku Wspólnota 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 [...], której adaptację miała wykonać spółka G., oraz wyrażono zgodę na wyodrębnienie i następnie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz tej spółki za kwotę 3 400 zł za 1 m² 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.

23 kwietnia 2013 r. przed notariuszem W. Z., w siedzibie jego kancelarii, pomiędzy Wspólnotą a G., 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 3 570 000 zł zostanie rozliczona przez G. poprzez wykonanie określonych w umowie prac remontowych, co w całości pokryje zobowiązania tej spółki, a Wspólnota nie będzie rościła sobie z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat (§ 6). W § 5.3 Wspólnota zobowiązała się do dołożenia wszelkich starań, aby wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej Miasto ustanowiło na rzecz nabywcy lokali odpowiednie udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Natomiast w § 7.7 Zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa G. do występowania w imieniu Wspólnoty we wszystkich procedurach urzędowych związanych z realizacją umowy, w tym m.in. do występowania i odbioru zaświadczeń o samodzielności nowo powstałych lokali.

25 września 2013 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał osiem zaświadczeń (w odniesieniu do każdego z nowowyodrębnianych lokali), w których stwierdzono, że te lokale położone na VI kondygnacji budynku przy Al. [...] w W. są samodzielnymi lokalami wykorzystywanymi na cele inne niż mieszkalne.

18 grudnia 2013 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy [...] Miasta 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..

20 grudnia 2013 r. przed notariuszem W. Z., w siedzibie jego kancelarii w W., pomiędzy Wspólnotą a G., zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu numer 40 i jego sprzedaży. Z treści umowy wynika, że w wyniku prac adaptacyjnych powierzchni strychu powstało osiem nowych samodzielnych lokali o numerach: [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 [...]6, [...]7 i [...]8 (§ 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 [...] usytuowanego na VI kondygnacji budynku, określając jego przeznaczenie na cele inne niż mieszkalne oraz sprzedali go G. za cenę 272 000 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 18 grudnia 2013 r. Podczas zawierania tej umowy sprzedaży okazano wypis aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r., zawierający protokół z zebrania oraz uchwałę Wspólnoty 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.

15 stycznia 2014 r. przed ww. notariuszem w siedzibie jego kancelarii, pomiędzy Wspólnotą a G. zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7 i ich sprzedaży. Treść tej umowy była analogiczna do treści umowy z 20 grudnia 2013 r. odnoszącej się do lokalu nr [...], z tym że cena za ww. lokale została określona na kwotę 3 298 000 zł. Także przy zawieraniu tej umowy okazano wypis aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r., zawierający protokół z zebrania oraz uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej o numerze [...], a w § 2.1 pkt. 1 ppkt. a tej umowy 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.

1 kwietnia 2014 roku G. siedem z nabytych przez siebie nieruchomości, stanowiących odrębne lokale (lokale nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7) wniosła jako wkłady niepieniężne do siedmiu różnych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sąd Okręgowy oceniając powyższy stan faktyczny uznał, że powodowi w przedstawionej sytuacji przysługuje roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., a mianowicie o ustalenie nieważności wskazanych umów. Interes prawny Miasta wynika z faktu, iż jest ono członkiem pozwanej Wspólnoty, a także właścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 64,95%.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji analiza treści uchwały numer [...], w której zawarto upoważnienie dla Zarządu Wspólnoty do zawarcia umów, oraz treści

zawartych w wykonaniu tejże uchwały umów wyraźnie wskazuje na to, że członkowie zarządu Wspólnoty przekroczyli zakres umocowania. Zakres umocowania, którego pozwana Wspólnota udzieliła zarządowi na mocy uchwały numer [...], odnosił się tylko do wyodrębnienia i sprzedaży lokali o charakterze mieszkalnym. Skutkiem przekroczenia zakresu pełnomocnictwa jest to, że dokonana czynność prawna wymaga potwierdzenia i do momentu jego dokonania przez mocodawcę stanowi czynność ułomną (*negotium claudicans*). W realiach niniejszej sprawy trudno jest jednak, zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, aby w ogóle możliwe było potwierdzenie zakwestionowanych czynności prawnych. Czynności potwierdzającej bowiem dokonać mógłby jedynie ogół mieszkańców. Jednakże od czasu podjęcia uchwały numer [...] do chwili wyrokowania 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego zakwestionowane umowy naruszają też art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). O ile bowiem uchwała właścicieli lokali może zobowiązać gminę do zbycia własności lokali wraz z ułamkową częścią gruntu pod budynkiem, o tyle prawo wieczystego użytkowania gruntu może być ustanowione wyłącznie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na rzecz osób trzecich (art. 232 k.c.). Umowa zbycia lokalu powinna więc być jednocześnie umową o oddaniu odpowiedniej części gruntu w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu i powinna być podpisana także przez przedstawicieli właściciela gruntu (gminy) upoważnionych do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Apelacje od tego wyroku wnieśli obaj pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 189 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.) przez błędne zastosowanie art. 189 k.p.c. i nieuzasadnione niezastosowanie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., oraz art. 328 § 2, art. 325, art. 233 § 1 art. 217 § 1. art. 227 i art. 232 k.p.c., art. 233 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 u.g.n. i samego art. 71 ust 1u.g.n.

29 listopada 2017 r. pozwana Wspólnota cofnęła swoją apelację,

co spowodowało umorzenie postępowania apelacyjnego wywołanego jej apelacją.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z 29 listopada 2017 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji wadliwie uznał, m.in., że 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 u.k.w.h.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda, Sąd Najwyższy, uznając zarzuty kasacyjne naruszenia art. 189 k.p.c., art. 10 u.k.w.h. oraz art. z art. 626² § 5 k.p.c., wyrokiem z 21 sierpnia 2019 r., I CSK 342/18, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z 29 listopada 2017 r. i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego,

Sąd Najwyższy wskazał, że 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 (art. 626² § 5 k.p.c.). Legitymację do wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego lokali powstałych w wyniku zawarcia umów ich wyodrębnienia, ujawnionych w księgach wieczystych lokalowych i księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej przysługuje zatem Wspólnocie, a nie powodowi członkowi Wspólnoty. W tej sytuacji stanowisko Sądu Apelacyjnego 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 Apelacyjny ponownie rozpoznając apelację pozwanej G., uznał, że apelacja jest usprawiedliwiona, gdyż 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 przedwstępnej 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*.

Podobnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, twierdzenie o niedopuszczeniu do udziału w umowach lokali zbycia powoda, wywodzone z art. 71 u.g.n., było nieusprawiedliwione, gdyż nie miał oparcia w art. 21 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 i 5a u.w.l. 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.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł powód, zarzucając naruszenie następujących przepisów prawa materialnego i procesowego:

- art. 189 k.p.c. i art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l. przez jego niezastosowanie polegające na zaniechaniu zbadania, że umowy ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7 oraz [...]8 i ich sprzedaży zawarte w dniu 15 stycznia 2014 r. oraz w dniu 20 grudnia 2013 r., są nieważne w całości, ze względu na brak cech samodzielności wyodrębnianych lokali;
- art. 387 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo nieistnienia przedmiotu umów 15 stycznia 2014 r. oraz 20 grudnia 2013 r (tj. samodzielnych lokali);
- art. 189 k.p.c. oraz art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 4 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zgoda Wspólnoty wyrażona w uchwale numer [...] była skuteczna jedynie w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, a już nie co do ich przeznaczenia jako lokali mieszkalnych, czego konsekwencją było przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że zaskarżone umowy nie były sprzeczne z ustawą, co skutkowało niestwierdzeniem ich nieważności.
- art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 i art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. w związku z art. 103 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i niestwierdzenie nieważności umów zawartych 15 stycznia 2014 r. oraz 20 grudnia 2013 r., na podstawie których wyodrębniono lokale o numerach: [...]1,[...]2, [...]3. [...]4, [...]5, [...]6, [...]7 oraz [...]8 jako lokale niemieszkalne pomimo, że zakres umocowania, którego pozwana Wspólnota udzieliła zarządowi na mocy uchwały numer [...], został ograniczony pod

względem przedmiotowym, tylko do ewentualnego wyodrębnienia i sprzedaży lokali o charakterze mieszkalnym oraz braku potwierdzenia tych czynności w myśl art. 103 § 1 k.c.;

- art. 189 k.p.c. oraz art. 58 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie i odstąpienie od ustalenia nieważności umów zawartych 15 stycznia 2014 r. i 20 grudnia 2013 r., pomimo, że czynność prawna pełnomocnika jakim był zarząd wspólnoty z uwagi na naruszenie zasady zaufania, lojalności i działania niezgodnie z rzeczywistością lub wolą mocodawców jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego;

- art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l., przez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie w zaskarżonym wyroku, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo własności gruntu, które pozostaje przy właścicielu niewyodrębnionych lokali;

- art. 21 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 oraz art. 4 ust. 1 i art. 8 ust. 3 u.w.l. poprzez błędną wykładnię wyrażające się w nieprawidłowym przyjęciu, że oddanie ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. następuje na podstawie umowy o ustanowienie własności tego lokalu zawieranej z nabywcą takiego lokalu przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. także w imieniu właściciela gruntu, związanego uchwałą o wyrażeniu zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

- art. 3 ust. 3 w zw. z art. 4 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. przez błędne zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, będąca następstwem powstania odrębnej własności lokalu na skutek nadbudowy budynku posadowionego na gruncie będącym własnością jednostki samorządu terytorialnego i oddanym w udziałach we współużytkowanie wieczyste lokali uprzednio wyodrębnionych, przy braku takiego wyodrębnienia wszystkich lokali obejmuje także oddanie w użytkowanie wieczyste po raz pierwszy części gruntu dotychczas niebędącej przedmiotem użytkowania wieczystego, jako prawa związanego z własnością nowo wyodrębnianych lokali, zatem ustanowienie tego prawa jest objęte zgodą udzieloną uchwałą właścicieli

lokali, do których należy publiczny właściciel gruntu jakim jest powód, oraz wynikającym z tej uchwały umocowaniem zarządu umożliwiającym zawarcie w tym przedmiocie umowy ze skutkiem wobec właściciela gruntu;

- art. 21 ust. 3 oraz 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w niniejszej sprawie przepis ten pozwala na zmianę udziałów w warunkach o których mowa w art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. bez udziału powoda oraz, że oddanie ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. następuje na podstawie umowy o ustanowienie własności tego lokalu zawieranej z nabywcą takiego lokalu przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa, o który m mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. także w imieniu i ze skutkiem dla właścicieli lokali, w tym tego, który - jak w sprawie niniejszej - jest jednostką samorządu terytorialnego;

- art. 189 k.p.c. w związku z art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez zaniechanie ustalenia nieważności umów sprzedaży w aspekcie niedopuszczenia Miasta do udziału w zawarciu zaskarżonych umów, a tym samym uniemożliwienia mu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla nowopowstałych lokali, obliczenia i pobrania pierwszej opłaty jak również obliczenia i ustalenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla nowopowstałych lokali.

- naruszeniu art. 382 w związku z art. 244 § 1, art. 217 § 2 oraz art. 316 § w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegającym na bezpodstawnym pominięciu oraz na niedokonaniu oceny przez Sąd drugiej instancji części zebranego w sprawie materiału dowodowego, a przede wszystkim dokumentu urzędowego jakim jest postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy nr [...] z 28 września 2017 wskazujące na brak samodzielności wyodrębnionych lokali, co miało istotny wpływ na wynik sprawy

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak uzasadnienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia polegającego na nie odniesieniu się do dowodów oraz twierdzeń powoda wskazujących na brak samodzielności wyodrębnionych lokali oraz braku dokonania własnych ustaleń czy

w przedstawionym stanie faktycznym i prawnym wyodrębniane lokale były samodzielne, co doprowadziło do braku ich oceny pod kątem istnienia przesłanek nieważności zawartych umów: w dniu 15 stycznia 2014 roku przed notariuszem W. Z. za numerem Repertorium A [...] oraz z dnia 20 grudnia 2013 r., rep. A [...] czyniąc niemożliwym właściwe dokonanie kontroli przez Sąd Najwyższy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się zasadna, choć nie w zakresie wszystkich zarzutów.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty skargi, które dotyczą sposobu ustanowienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego, związanym z prawem własności nowo ustanowionych lokali.

Art. 21 ust. 3 pkt 5 u.w.l. przyznał wspólnotom mieszkaniowym prawo ingerencji w prawa dotychczasowych właścicieli lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (w tym także dotychczasowego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej), polegającej na pomniejszeniu ich udziałów w nieruchomości wspólnej, na skutek przypisania udziałów w tej nieruchomości nowo wyodrębnianym lokalom. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.

W stanie prawnym obowiązującym w momencie zawierania przedmiotowych umów (art. 3a ust. 1 pkt 2 u.w.l.) Wspólnota miała obowiązek ustanowienia odrębnej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a przypadku istnienia użytkowania wieczystego gruntu, obowiązek ten obejmował odpowiednio udział w tym współużytkowaniu wieczystym.

Sąd Najwyższy uchylając poprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego, przywołał dominujące w orzecnictwie i doktrynie stanowisko o pierwszeństwie prawa odrębnej własności lokalu wobec użytkowania wieczystego, jako prawa związanego z tą własnością. Sąd Apelacyjny, wychodząc zatem z bezdyskusyjnego założenia, dotyczącego relacji pomiędzy prawem własności lokalu, jako prawem głównym, i prawem do udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, jako prawem związanym i zależnym, w sposób w pełni przekonujący uargumentował pogląd, że nie można mówić o naruszeniu art. 71 u.g.n. tylko z tego powodu, że Wspólnota - działając zgodnie ze swoimi uprawnieniami i będąc właścicielem nowo wybudowanych lokali

- przenosi ich własność wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, modyfikując udziały w tym prawie, przysługujące dotychczasowym właścicielom lokali wyodrębnionych i ustanawiając udziały w tym prawie na rzecz nabywcy powstałych (nowych) lokali.

Słusznie Sąd odwoławczy uznał, że ustawodawca w art. 22 ust. 3 pkt 5, u.w.l. wyposażył wspólnotę mieszkaniową w uprawnienie modyfikacji praw właścicieli lokali (w tym – *lege non distinguente* - Skarbu Państwa lub samorządowej osoby prawnej), który dysponuje udziałami w prawie współwłasności w częściach wspólnych budynku i w gruncie, na którym budynek jest wzniesiony. Tym bardziej zatem, uprawnienie to obejmuje możliwość modyfikacji słabszego od własności prawa, jakim jest użytkownie wieczyste gruntu, przez podporządkowanie udziałów w tym prawie konsekwencjom wyodrębnienia nowych lokali na skutek przebudowy lub rozbudowy nieruchomości wspólnej, na co dotychczasowi właściciele lokali wyrazili zgodę w podjętej w tym celu uchwale, i nie podważyli jej w stosownym trybie sądowym. Taki sposób postępowania 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. Art. 21 ust. 3 u.w.l. stanowi 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. Nie różnicuje zatem sytuacji w zależności od rodzaju prawa przysługującego do gruntu.

Omawiane uprawnienie Wspólnoty, jak zauważył Sąd Apelacyjny, modyfikuje treść art. 71 u.g.n. w ten sposób, że - nie pozbawiając Skarbu Państwa czy jednostki samorządowej prawa do pobierania pierwszej opłaty i opłat rocznych - czyni jej uprawnienie pochodnym w stosunku do odrębnej własności lokalu, jako prawa pierwotnego i ważniejszego, o którym decyduje wspólnota mieszkaniowa, ze skutkiem wobec właścicieli dotychczasowych lokali, w tym - jak w sprawie niniejszej - miasta W.

Słusznie zatem Sąd odwoławczy przyjął, że przyjęcie odmiennego zapatrywania oznaczałoby, że uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej byłoby iluzoryczne, gdyż zależne od dodatkowej woli jednostki samorządu terytorialnego,

a ponadto, że powód w odpowiednim trybie udzielił już takiej zgody i umocowania w stosownej uchwale zaprotokołowanej notarialnej z kwietnia 2012 r., która nie była przez niego zaskarżona na podstawie art. 25 u.w.l.

Pogląd, że umowy wyodrębnienia lokali powinny być dokonywane z udziałem powoda, jest zatem nieprzekonywający, jako sprzeczny z treścią art. 21 ust. 3 u.w.l.

Można też dodać argument wynikający z art. 64 ust. 2. Konstytucji RP, w myśl którego własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Przyjęcie zapatrywania forsowanego w procesie przez powoda prowadziłoby do zróżnicowania stopnia ochrony własności lokali w zależności od tego, czy z prawem własności związany jest udział we własności gruntu czy w prawie użytkowania wieczystego tego gruntu.

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak odniesienia się do dowodów oraz twierdzeń powoda, wskazujących na brak samodzielności wyodrębnionych lokali oraz przez niedokonanie własnych ustaleń, czy w przedstawionym stanie faktycznym i prawnym wyodrębniane lokale były samodzielne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że zarzut naruszenia ww. przepisów może być uwzględniony w ramach postępowania kasacyjnego wyjątkowo, tj. w sytuacji, gdy nie jest możliwe odtworzenie toku rozumowania sądu odwoławczego, a co za tym idzie – wyrok nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Taka sytuacja jednak miejsce w niniejszej sprawie. Sąd Apelacyjny nie odniósł się bowiem w ogóle do postanowienia Prezydenta m. W.nr [...] z 28 września 2017 r., wskazującego na brak samodzielności wyodrębnionych lokali. Trudno to tłumaczyć wyłącznie przyjętym przez ten Sąd założeniem, że okoliczność charakteru wyodrębnianych lokali jest w sprawie indyferentna (o czym niżej). Nie jest zatem możliwe ustalenie, czy zdaniem Sądu odwoławczego okoliczność samodzielności nowo ustanawianych lokali jest prawnie obojętna, czy też decydujące znaczenie Sąd nadał innym dowodom, w szczególności zaświadczeniom Prezydenta Miasta W. z 25 września 2013 r., w których stwierdzono, że te lokale położone na VI kondygnacji budynku przy Al. [...] w W. są samodzielnymi lokalami wykorzystywanymi na cele inne niż mieszkalne.

Istnienie tych zaświadczeń nie stanowi jednak usprawiedliwienia braku odniesienia się do dowodu w postaci postanowienia Prezydenta m. W. nr [...] z 28 września 2017 r. Bez znaczenia dla konieczności przeprowadzenia oceny takiego dowodu lub innego potraktowania go w świetle obowiązujących przepisów proceduralnych, jest okoliczność, że postanowienie to jest późniejsze w stosunku do daty zawieranych umów, jak również, że zostało wydane przez podmiot zainteresowany sposobem rozstrzygnięcia, czy też kwestia braku związania sądu treścią takiego dokumentu. Te bowiem okoliczności podlegają ocenie sądu, której Sąd Apelacyjny nie przeprowadził. Z uzasadnienia wyroku tego Sądu nie wynika, czy wniosek dowodowy dotyczący tego dokumentu Sąd uznał za niedopuszczalny, czy też nieistotny.

Tym samym zasadny okazał się kolejny zarzut, związany bezpośrednio z poprzednim – naruszenia art. 382 w zw. z art. 244 § 1, art. 217 § 2 oraz art. 316 § w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., polegającego na bezpodstawnym pominięciu oraz na niedokonaniu oceny przez Sąd drugiej instancji ww. postanowienia Prezydenta z 28 września 2017 r. Kwestia spełnienia warunku samodzielności nowo ustanawianych lokali z całą pewnością jest w sprawie istotna. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. odrębną nieruchomością może być tylko samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu. Z opisowej definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego, zawartej w tym przepisie wynika, że jest nim lokal, który spełnia odpowiednie wymagania budowlano - techniczne i z którego można korzystać bez konieczności korzystania z innego samodzielnego lokalu. Spełnienie tego wymagania stwierdza się w formie zaświadczenia, które jednak - w razie gdy strony kwestionują, że lokal spełnia to wymaganie - nie wiąże sądu. Czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., jest nieważna (zob. wyrok SN z 9 lutego 2005 r.. III CK 270/04 oraz powołane tam orzecznictwo).

Przedwczesna natomiast byłaby ocena zarzutu naruszenia art. 387 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, pomimo nieistnienia przedmiotu umów 15 stycznia 2014 r. oraz 20 grudnia 2013 r (tj. samodzielnych lokali);

Jako zasadne należy także ocenić zarzuty naruszenia art. 189 k.p.c. i art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2

i art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. w związku z art. 103 § 1 k.c.

Dla rozstrzygnięcia żądania powoda nie jest bowiem obojętny fakt, że uchwała upoważniająca do zawarcia kwestionowanych umów w sposób wyraźny stanowiła o lokalach mieszkalnych, podczas gdy w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali mowa o lokach niemieszkalnych. Członkowie Wspólnoty mieli prawo określić sposób przeznaczenia nowo wyodrębnianych lokali. Sąd Najwyższy, w składzie rozpatrującym skargę kasacyjną, podziela stanowisko, 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. Jak jednak słusznie zauważył Sąd Najwyższy rozpatrujący uprzednio wniesioną w sprawie skargę kasacyjną, 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 doprowadziły do powstania kolejnych lokali w sensie fizycznym (technicznym), które to lokale wchodzą, do momentu ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży, w skład nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków Wspólnoty w stosownych udziałach. Uchwała nr [...] nie stanowiła zatem ingerencji w prawa odrębnej własności lokali. Tych bowiem w momencie podejmowania uchwały nie było. Nie naruszała zasad, o których mowa w judykatach Sądu Najwyższego, powoływanych w treści uzasadnienia Sądu Apelacyjnego (wyroku z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 393/07, wyrok z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że o ile Wspólnota 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, a zgoda wyrażona w uchwale nr [...] była skuteczna jedynie w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, a już nie co do ich przeznaczenia.

Nie ma przy tym znaczenia, że zawarte w uchwale numer [...] upoważnienie dla Zarządu Wspólnoty nie zawierało *expressis verbis* ograniczenia dotyczącego

przeznaczenia nowo ustanawianych lokali. Zarówno zgoda, jak i umocowanie zawarte zostały w jednym dokumencie i choć są odrębnymi czynnościami, zasady wykładni oświadczeń woli, określone w art. 65 k.c. nie pozwalają na przyjęcie wniosku, że zastrzeżenie co do przeznaczenia nowo ustanawianych lokali nie było objęte zakresem udzielanego upoważnienia. W upoważnieniu mowa jest zresztą wprost o „wykonaniu uchwały”. Nie może zatem budzić wątpliwości, że jego zakres obejmował zawarcie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, a nie lokali o innym przeznaczeniu.

W zakresie skutków dokonania czynności prawnej ze skutkiem rozporządzającym przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej bez zgody współwłaścicieli wyrażonej w formie uchwały przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l., Sąd Najwyższy w składzie rozpatrującym skargę kasacyjną, przyjmując dominujący pogląd, że art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a nie niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej (zob. wyrok SN z 18 czerwca 2014 r., V CSK 412/1), opowiada się za stanowiskiem o bezskuteczności zawieszanej takiej czynności, a nie za dalej idącą sankcją - jej bezwzględnej nieważności. To jednak oznacza, że aż do momentu jej potwierdzenia, czynność prawna nie wywołała zakładanego skutku prawnego w postaci powstania prawa lub stosunku prawnego. Jest to istotne, z punktu widzenia wskazywanej podstawy prawnej żądania (art. 189 k.p.c.).

Jak wyjaśniono w orzecznictwie Sądu Najwyższego, z art. 189 k.p.c. wynika, że powód może żądać ustalenia istnienia albo nieistnienia konkretnego stosunku prawnego lub prawa. Formułowanie w takim wypadku żądania jako zmierzającego do ustalenia (stwierdzenia) nieważności stanowi często stosowany, ale niezbyt precyzyjny skrót myślowy, utożsamiający zdarzenie prawne mające być źródłem stosunku prawnego z tym stosunkiem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CZP 57/10, OSNC 2011, Nr 2, poz. 14). Takie żądanie należy kwalifikować w drodze jego wykładni jako zmierzające do ustalenia – w myśl art. 189 k.p.c. – nieistnienia stosunku prawnego, który miałby wynikać z tej czynności prawnej, a okoliczności, które są powoływane jako motywacja dla twierdzenia o nieważności, jako jego podstawę faktyczną. Uznanie, w świetle okoliczności powołanych jako podstawa faktyczna żądania, że czynność prawna

jest nieważna albo nieistniejąca bądź dotknięta inną sankcją jej wadliwości, powodującą że stosunek prawny, który miałby z niej wynikać, nie istnieje, stanowi wówczas jedynie przesłankę rozstrzygnięcia o żądaniu, a nie sam przedmiot tego rozstrzygnięcia. Praktykowany uproszczony sposób sformułowania żądania pozwu przez odniesienie się do samego następstwa wadliwości czynności prawnej nie wiąże sądu w tym sensie, że sąd ten stosując prawo materialne dokonuje własnej kwalifikacji faktów wskazanych przez stronę. Nieprawidłowe wskazanie skutków wadliwości czynności prawnej nie wyznacza więc granic żądania w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c., jak również nie uzasadnia oddalenia powództwa w wypadku, gdy sąd przyjmie inne następstwo wadliwości czynności prawnej niż to, które wskazał powód (por. wyroki Sądu Najwyższego z 6 listopada 2015 r., II CSK 56/15; z 17 lutego 2016 r., III CSK 148/15),

Powód żądanie swoje oparł na art. 189 k.p.c., powołując się na dalej idący skutek w postaci nieważności bezwzględnej umów zawartych 15 stycznia 2014 r. i 20 grudnia 2013 r. Jego stanowisko miało przy tym uzasadnienie w części orzecznictwa, w tym Sądu Najwyższego przewidującego sankcję nieważności (patrz powoływane przez Sąd Apelacyjny judykaty Sądu Najwyższego (uchwałę z 17 stycznia 1989 roku, III CZP 108/88, OSNC z 1990 roku. Nr 1, poz. 7, oraz wyrok z 17 stycznia 2003 roku, III CKN 1451/00). Przyjęcie skutku łagodniejszego w postaci *negotium claudicans*, wynikającego z art. 103 § 1 k.c., musi jednak również prowadzić do wniosku o nieistnieniu na moment wyrokowania stosunku prawnego, wynikającego z zawartych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Należy przyjąć, w świetle przytoczonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, że taka konstatacja objęta jest żądaniem pozwu i nie wychodziłaby poza granice wyrokowania określone art. 321 § 1 k.p.c.

Odrębną kwestią jest oczywiście problem skuteczności dalszych czynności rozporządzających, odnoszących się do wyodrębnionych lokali, która to kwestia pozostaje jednak poza granicami wyrokowania w procesie objętym skargą kasacyjną.

Wobec uwzględnienia powyżej omówionych zarzutów skargi zbędne jest odnoszenie się zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. oraz art. 58 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie i odstąpienie od ustalenia nieważności umów zawartych

15 stycznia 2014 r. i 20 grudnia 2013 r., „pomimo, że czynność prawna pełnomocnika jakim był zarząd wspólnoty z uwagi na naruszenie zasady zaufania, lojalności i działania niezgodnie z rzeczywistością lub wolą mocodawców jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego”. Na marginesie można jedynie wskazać na nieprecyzyjną konstrukcję tego zarzutu. W istocie, skarżący zarzuca naruszenie reguł postępowania, nie wskazując jednak konkretnych przepisów procesowych.

Z uwagi na powyższe Sąd Najwyższy orzekł, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 k.p.c., jak w sentencji wyroku.