



Sygn. akt IV CSK 478/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. P.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "D." przy ulicy T. w J.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 12 stycznia 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

1) uchyła zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 13 kwietnia 2015 r. sygn. akt XV C (...) w ten sposób, że oddala powództwo;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1149 (tysiąc sto czterdzieści dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądami pierwszej i drugiej instancji oraz postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej „D.” nr (...) z dnia 29 marca 2014 r. jako sprzecznej z prawem i naruszającej jej interesy.

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w G. uchylił uchwałę, a wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanej.

W sprawie ustalono między innymi, że powódka jest współwłaścicielką jednego z 71 apartamentów turystyczno – wypoczynkowych położonych w budynku przy ul. K. w J. i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „D.” (dalej także: Wspólnota), tworzonej przez właścicieli tych lokali oraz właściciela lokalu, w którym prowadzony jest Hotel SPA. Na mocy umowy z dnia 19 maja 2005 r. właściciele lokali określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając zarząd „D.” spółce z o. o. z siedzibą w G. (dalej także: Zarządca).

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 2 grudnia 2006 r. podjęto uchwałę nr (...), w której – z odwołaniem do art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie tekst jednolity z 2015 r., poz. 1892 ze zm.; dalej także: u.w.l.) - wyrazili zgodę na dokonanie nadbudowy (rozbudowy) „D.” polegającej na powiększeniu Hotelu SPA, poprzez wybudowanie nowych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej około 1.000 m², wraz z ciągami komunikacyjnymi nad niecką basenu budynku „D.”, które to pomieszczenia oraz ciągi komunikacyjne miały wejść w całości w skład Hotelu SPA jako odrębnego lokalu i stanowić wyłączną własność właściciela Hotelu SPA. „W konsekwencji” właściciele lokali wyrazili też zgodę na „odpowiednią” zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali (pkt 1 uchwały). W punkcie 2 uchwały właściciele lokali udzielili Zarządcy pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały właścicieli lokali w przedmiocie udzielenia zgody na dokonanie przez właściciela Hotelu SPA nadbudowy (rozbudowy) „D.” w J.

Za podjęciem uchwały na zebraniu właścicieli lokali w dniu 2 grudnia 2006 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów oddano ważne głosy reprezentujące łącznie 0,78212 udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała ta – zaprotokołowana w zwykłej formie pisemnej - nie była zaskarżona, a podjęta na jej podstawie rozbudowa została wykonana.

W dniu 15 czerwca 2013 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)/2013, w której właściciele lokali m.in. zaakceptowali - w nawiązaniu do uchwały (...) - wykonanie pierwszego etapu nadbudowy (rozbudowy) obejmującego powiększenie lokalu Hotelu SPA oraz wyrazili zgodę na wykonanie drugiego etapu obejmującego przebudowę istniejącej w lokalu Hotelu SPA kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m². W związku z tym wyrazili zgodę na zmianę - bez wynagrodzenia - wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, postanawiając, że zmiana ta może nastąpić dwuetapowo - zarówno po wykonaniu pierwszego etapu, jak i po zakończeniu drugiego etapu rozbudowy. Udzielili też Zarządcy pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania tej uchwały. W formie aktu notarialnego została zaprotokołowana tylko część uchwały o udzieleniu przez właścicieli pełnomocnictwa; pozostała część została zaprotokołowana w formie pisemnej.

Uchwała nr (...)/2013 została zaskarżona przez powódkę, w wyniku czego Sąd Okręgowy w G. najpierw postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2013 r. wstrzymał - tytułem zabezpieczenia – wykonanie uchwały do czasu zakończenia postępowania, a następnie wyrokiem z dnia 10 lipca 2014 r. (sygn. akt XV C (...)) uchylił tę uchwałę. Apelacja pozwanej od tej części wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 26 marca 2015 r. (I ACa (...)).

Jeszcze w trakcie trwania postępowania w sprawie o sygn. akt XV C (...), na zebraniu Wspólnoty w dniu 29 marca 2014 r., właściciele lokali podjęli kolejną uchwałę (uchwała nr (...)/2014), zaprotokołowaną przez notariusza, mocą której udzielili – w nawiązaniu do uchwały nr (...) – Zarządcy sprawującemu zarząd nieruchomością wspólną pełnomocnictwa do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku rozbudowy i stosownej zmiany

udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, a w związku z tym do składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały właścicieli lokali nr (...).

Zaskarżając uchwałę nr (...)/2014, i tym samym inicjując postępowanie w niniejszej sprawie, powódka wskazała, że uchwała jest sprzeczna z prawem, ponieważ zmierza do obejścia postanowienia o zabezpieczeniu powództwa wydanego w sprawie o sygn. akt XV C (...), a ponadto – ze względu na to, że wyraża zgodę na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i tym samym wywiera wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali – powinna być podjęta jednomyślnie, co nie miało miejsca. Zdaniem powódki, przedmiotowa uchwała narusza także jej interes majątkowy, ponieważ wspólnota mieszkaniowa nie może decydować za nią o zrzeczeniu się prawa do wynagrodzenia z tytułu zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W oparciu o przedstawiony stan faktyczny Sąd Apelacyjny, aprobuując w pełni ustalenia i oceny prawne Sądu Okręgowego, uznał powództwo za uzasadnione. Oceniał bowiem, że uchwała nr (...) z dnia 2 grudnia 2006 r. została powzięta bez zachowania formy aktu notarialnego i z tego względu – mimo niezaskarżenia – jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. Z odwołaniem do wykładni językowej (spójnik „oraz”) Sąd Apelacyjny przyjął, że przewidziane w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymaganie dochowania „formy prawem przewidzianej” dotyczy nie tylko uchwały udzielającej pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ale także uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takich czynności. Uznał zarazem *implicite* – za Sądem pierwszej instancji – że nieważność uchwały nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, uzasadnia uchylenie uchwały nr (...)/2014 o udzieleniu pełnomocnictwa do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Sąd Apelacyjny stwierdził ponadto – również w tym względzie aprobuując stanowisko Sądu pierwszej instancji – że zmiana wielkości udziałów przynależnych do lokali, ukształtowanych umownie lub jednostronnie na podstawie przepisu

ustawy (art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l.), może być dokonana tylko w umowie zawartej między wszystkimi właścicielami lokali oraz dotychczasowym właścicielem nieruchomości (pozostającym właścicielem lokali niewyodrębnionych), nie może zaś nastąpić wskutek uchwały większości właścicieli lokali podjętej w trybie art. 23 u.w.l. Uchwała taka, ingerująca w prawa odrębnej własności lokali, jest nieważna jako niemieszcząca się w kompetencji organu wspólnoty określonej w art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przyjęcie wyłącznie literalnej wykładni art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. oznaczałoby, że większość właścicieli lokali, działając w trybie art. 23 u.w.l., mogłaby dowolnie zmienić wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali wbrew wcześniejszej umowie lub zasadom ustawowym, co prowadziłoby do nieprzezwyciężalnej kolizji z art. 3 ust. 6 i 7 u.w.l.

Sąd drugiej instancji przychylił się też do poglądu, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, będąca koniecznym następstwem zmiany wielkości budynku wskutek jego rozbudowy, może wiązać się z koniecznością ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami. Także z tego względu uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 22 u.w.l., prawo własności powódki oraz jej interes.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez:

- błędną wykładnię art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 5 oraz w związku z art. 7 ust. 2 u.w.l., polegającą na bezpodstawnym przyjęciu, że także uchwała właścicieli lokali w zakresie wyrażenia zgody na podjęcie przez zarządcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga zachowania formy prawem przewidzianej tj. formy aktu notarialnego;

- niewłaściwe zastosowanie art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 k.c. polegające na bezpodstawnym uznaniu, że uchwała właścicieli lokali nr (...) jest w całości nieważna z mocy prawa z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, co powoduje konieczność uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...)/2014;

- błędną wykładnię art. 22 ust. 2, art. 22 ust. 3 pkt 5 i art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. polegającą na uznaniu, że w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, będącej następstwem udzielenia przez

właścicieli lokali na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej i ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie tej nadbudowy lub przebudowy, muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali i zmiana taka nie może być dokonana w drodze uchwały większości właścicieli lokali podjętej w trybie art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.;

- niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nr 3/2014 powinna zostać uchylona z uwagi na to, iż „zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako niemieszcząca się w kompetencjach tego organu określonych przepisem art. 22 ust. 3 pkt 5a”, podczas gdy przedmiotowa uchwała nr (...)/2014 została podjęta na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.;

- niewłaściwe zastosowanie art. 25 ust. 1 u.w.l. polegające na bezzasadnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie występowały podstawy do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali nr 3/2014 oraz że uchwała ta została podjęta z naruszeniem przepisów prawa oraz z naruszeniem interesu powódki.

Na tej podstawie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje oraz za postępowanie kasacyjne, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia zakresu zastosowania zastrzeżenia co do konieczności zachowania „formy prawem przewidzianej”, sformułowanego w końcowej części art. 22 ust. 2 u.w.l., była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 680/15 (OSNC 2017, nr 4, poz. 48), wydanym na tle sporu toczącego się między stronami niniejszej sprawy, dotyczącego prawidłowości uchwały nr 3/2013 z dnia 15 czerwca 2013 r.

Nawiązując do wcześniejszego orzecznictwa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 96; postanowienie

Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, nie publ.), Sąd Najwyższy stwierdził tam wyraźnie, że przewidziane w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały „w formie prawem przewidzianej” dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności. Wyjaśnił, że za takim stanowiskiem przemawia wykładnia historyczna, językowa, systemowa, a także względy celowościowe. W tym ostatnim aspekcie wskazał, że do zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego - co z reguły jest powodem wprowadzenia ustawowego wymagania szczególnej formy czynności prawnej – oraz zabezpieczenia interesów właścicieli lokali wystarczające jest wymaganie, by uchwała udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu była podjęta w formie prawem przewidzianej dla tej czynności.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela przywołane w wyroku z dnia 5 lutego 2010 r., IV CSK 680/15 racje historyczne, językowe i funkcjonalne oraz wynikającą z nich ostateczną konkluzję. Co do racji systemowych zauważa natomiast, że brak konieczności zachowania formy właściwej dla czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do zgody, o której mowa w art. 199 k.c., może dotyczyć jedynie sytuacji, w której współwłaściciele udzielają we właściwej formie pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności; w przeciwnym razie – gdy stroną takiej czynności nie są wszyscy współwłaściciele, a rozszerzony skutek wywiera ona mocą upoważnienia wynikającego z udzielenia zgody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 596/12, nie publ.) - dochowanie szczególnej formy dla udzielenia zgody należy uznać za nieodzowne (arg. z art. 63 § 2 k.c.).

Uzupełniając wskazówki wynikające z wykładni historycznej, można wskazać, że rozważany problem nie wywoływał wątpliwości do czasu nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355: dalej także: nowelizacja z 2000 r.), ponieważ kwestie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielenia

pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności były wówczas wyraźnie rozdzielone (por. art. 22 ust. 2 i art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.). Z uzasadnienia projektu ww. nowelizacji wynika, że przeniesienie treści wyrażonej w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. do art. 22 ust. 2 u.w.l. nie zmierzało do rozszerzenia zakresu wymagań dotyczących formy, lecz nastąpiło „w celu większej czytelności tego przepisu”, a więc miało jedynie znaczenie porządkowe. Wskazówka ta jest istotna nawet przy założeniu, że ustawodawca postrzegał wyrażenie zgody i udzielenie pełnomocnictwa jako jedną uchwałę (w art. 22 ust. 2 u.w.l. jest mowa o „uchwale”, a nie o „uchwałach”; por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2008 r., III CZP 91/08, OSNC 2009, nr 9, poz. 124), co odpowiada także praktyce stosowania przepisu. W doktrynie bowiem trafnie wskazuje się, że oba wskazane elementy (zgoda i umocowanie) są w istocie odrębnymi czynnościami i mogą być rozdzielone.

Nawiązując do racji celowościowych, należy natomiast zwrócić uwagę, że rozciągnięcie wymagań dotyczących „formy prawem przewidzianej” także na uchwałę wyrażającą zgodę właścicieli lokali na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu mogłoby być uzasadnione interesem właścicieli, gdyby uznać, iż po wyrażeniu takiej zgody mają oni obowiązek udzielenia stosownego pełnomocnictwa. Brak jednak podstaw dla przyjęcia takiej konsekwencji, co sprawia, że interesy właścicieli są wystarczająco zabezpieczone koniecznością udzielenia dodatkowego umocowania we właściwej formie.

Wskazane racje przemawiają za trafnością poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., IV CSK 680/15 i czynią zasadnymi zarzuty naruszenia art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 5 i w związku z art. 7 ust. 2 u.w.l. oraz naruszenia art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 k.c.

Skarżący ma również rację, gdy wywodzi, że nie ma wystarczających podstaw do przyjęcia, iż zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w każdym przypadku wymaga zgody wszystkich właścicieli i nie może nastąpić skutek uchwały większości właścicieli lokali podjętej w trybie art. 23 u.w.l.

Przeciwko takiemu pogładowi przemawia przede wszystkim to, że udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego zostało usytuowane *expressis verbis* wśród czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), art. 22 ust. 2 u.w.l. stanowi wyrażnie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa, a z art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika – bez żadnych dodatkowych zastrzeżeń – że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. W ten sposób należy także ocenić zgodę (i stosowne umocowanie) na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku rozbudowy (nadbudowy) prowadzącej do zwiększenia powierzchni istniejącego już i wyodrębnionego lokalu, niezależnie od tego, czy przypadek ten przyporządkuje się do art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. (wykładnia rozszerzająca) czy też do art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.

Wystarczającej podstawy do przełamania jednoznacznych wyników wykładni literalnej nie stwarzają ani racje systemowe ani celowościowe. To, że przepisy art. 3 ust. 6 i 7 u.w.l. przewidują umowną zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oznacza, iż również zmiana wielkości udziałów wynikająca z rozbudowy (przebudowy, nadbudowy) może być dokonana wyłącznie w tym trybie albo w drodze jednomyślnej uchwały. Należy bowiem odróżnić sytuację, w której określenie wielkości udziałów odbiega od sposobu określonego w art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. – na co wyjątkowo pozwala art. 3 ust. 6 u.w.l. – albo innego sposobu przyjętego przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu i kontynuowanego przy wyodrębnianiu kolejnych lokali (art. 3 ust. 7 zd. 1 u.w.l.) – na co pozwala art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2004 r., V CK 492/03, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 42/09, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 112; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64) – od przypadku, w którym zmiana wielkości udziałów jest prostą konsekwencją rozbudowy (przebudowy, nadbudowy) i zastosowania reguły wyrażonej w art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. Konsekwentne zastosowanie reżimu określonego w art. 3 ust. 3 albo 5 u.w.l. sprawia, że zagrożenie dla interesów właściciela lokalu związane ze

zmniejszeniem – wbrew jego woli - wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jest w praktyce daleko mniejsze niż w przypadku zastosowania innych, swobodnie określanych reżimów, dlatego dla ochrony tych interesów wystarczająca jest możliwość zaskarżenia uchwały o wyrażeniu zgody na rozbudowę (przebudowę, nadbudowę). Uchwała taka – wyrażająca także zgodę na „konsekwencyjną” zmianę wielkości udziałów oraz udzielająca stosownego umocowania zarządowi (zarządcy) - może być podjęta większością głosów. Czym innym jest natomiast uchwała upoważniająca do zmiany wielkości udziałów w wyniku zastosowania innego kryterium oznaczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej niż dotychczas stosowane (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ.), choć i w tym przypadku – w razie, gdy pierwotny sposób był sprzeczny z art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. – uchwała wszystkich właścicieli może być zbyteczna (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64).

Za poglądem, że zgoda na rozbudowę (przebudowę, nadbudowę) i związaną z tym zmianę wielkości udziałów oraz stosowne umocowanie mogą być udzielone uchwałami powziętymi większością głosów, przemawia także art. 21 ust. 3 u.w.l., ponieważ zastrzeżono w nim wyrażnie, iż oświadczenia zarządu składane na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l., w celu wykonania (m.in.) uchwały przewidzianej w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., są skuteczne „w stosunku do właścicieli wszystkich lokali”. Wzmianka ta byłaby zbędna, gdyby pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia woli musiało być udzielane przez wszystkich właścicieli lokali. Przepisy art. 21 - 23 u.w.l. nie stwarzają zaś żadnych podstaw do przyjęcia, że w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 i art. 21 ust. 3 u.w.l., uchwały o udzieleniu pełnomocnictwa mogą być powzięte większością głosów, natomiast uchwały wyrażające zgodę na dokonanie wymienionych tam czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu muszą być powzięte jednomyślnie.

Nie bez znaczenia jest również to, że – jak trafnie zwraca się uwagę w doktrynie - wymaganie jednomyślności właścicieli lokali mogłoby prowadzić w dużych wspólnotach mieszkaniowych do paraliżu decyzyjnego, ponieważ

w praktyce uzyskanie zgody wszystkich członków wspólnoty byłoby niemożliwe. Właśnie z tego względu reżim ustawowy zarządu nieruchomością wspólną w takich wspólnotach odbiega od zasad przewidzianych w art. 199 i n. k.c. i wiąże się z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego.

Z tych względów trafne okazały się także zarzuty naruszenia art. 22 ust. 2, art. 22 ust. 3 pkt 5 i art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.

Nie można również odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l., przez przyjęcie, że uchwała nr 3/2014 z dnia 29 marca 2014 r. narusza interes powódki, choć z innych przyczyn niż te, które skarżący eksponuje w skardze kasacyjnej. Skarżący wiąże swój zarzut z niewyjaśnieniem przez Sąd Apelacyjny, na czym naruszenie interesów powódki miałoby polegać, nie zarzuca jednak równocześnie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Fragment uzasadnienia zaskarżonego wyroku poświęcony kwestii naruszenia interesu powódki jest rzeczywiście nader zwięzły, Sąd bowiem wskazał jedynie, że zmiana wielkości budynku wynikająca z jego rozbudowy pociąga za sobą konieczność zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującej poszczególnym współwłaścicielom i „może wiązać się z koniecznością ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami” (s. 18 uzasadnienia). Zważywszy jednak, że Sąd Apelacyjny w całości zaakceptował oceny prawne Sądu pierwszej instancji (s. 14 uzasadnienia), należy sądzić, iż w ten lakoniczny sposób przychylił się do poglądu, że wynagrodzenie właściciela lokalu związane ze zmianą wysokości jego udziału w nieruchomości wspólnej jest przychodem z rzeczy wspólnej, a prawo do tego wynagrodzenia jest prawem podmiotowym właściciela, o którym nie może decydować wspólnota w drodze uchwały, lecz jedynie on sam jako jedyny uprawniony w ramach posiadanego udziału.

Stanowiska tego nie można podzielić, nie uwzględnia bowiem, że przyczyny zmniejszenia udziału mogą być różne, a w niniejszej sprawie chodzi jedynie o zmianę „konsekwencyjną” wynikającą z nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości wspólnej, na którą Wspólnota wyraziła zgodę, i zastosowania art. 3 ust. 3 u.w.l. Skoro właściciele lokali mogą zdecydować o wyrażeniu zgody na taką rozbudowę (nadbudowę), to należy uznać, że ich kompetencja uchwałodawcza obejmuje

również określenie „warunków” zgody, a więc także tego, czy wiąże się ona z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Odrębną kwestią – która musi być rozstrzygana *a casu ad casum* - jest ocena, czy uchwała wyrażająca zgodę z zastrzeżeniem nieodpłatności narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali (art. 25 ust. 1 u.w.l.), o czym mogą decydować różne okoliczności, m.in. to, kto ponosi koszty nadbudowy czy rozbudowy (z uznanych za wiarygodne zeznań świadków wynika, że *in casu* koszty rozbudowy poniósł jedynie właściciel lokalu Hotelu SPA) i jaki wpływ wywiera ona na możliwość korzystania lub czerpania korzyści z już istniejących lokali oraz ich wartość. W okolicznościach niniejszej sprawy ocenie takiej podlegać mogła jednak co do zasady tylko uchwała nr (...) z dnia 2 grudnia 2006 r., w której właściciele lokali wyrazili zgodę na odpowiednią zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, będącą konsekwencją nadbudowy (rozbudowy) tej nieruchomości, bez wynagrodzenia. To właśnie w tej uchwale właściciele lokali podjęli decyzję, która – w ocenie Sądów obu instancji – miała naruszać interesy powódki. Uchwała ta nie została jednak zaskarżona i skutki tego zaniechania nie mogą być obecnie – *ex post* i niejako okrężną drogą - odwracane przez zaskarżenie uchwały nr 3/2014 z dnia 29 marca 2014 r. o udzieleniu Zarządowi pełnomocnictwa niezbędnego do wykonania uchwały nr (...). W założeniu Wspólnoty zaskarżona uchwała miała mieć charakter pochodny (wykonawczy) względem uchwały nr (...), co wynika wprost z jej początkowej i końcowej części i co oznacza, że zakres wynikającego z niej umocowania należy odczytywać w powiązaniu z zakresem zgody udzielonej uchwałą nr (...). W samodzielnej, decyzyjnej warstwie uchwały nr 3/2014 (udzielenie umocowania) w ogóle nie ma mowy o kwestii wynagrodzenia za zmianę wielkości udziałów przysługujących właścicielom w nieruchomości wspólnej, a właśnie nieodpłatność tej zmiany miałaby godzić w interesy powódki. Powódka nie wykazała też – i Sądy obu instancji nie poczyniły w tym zakresie żadnych ustaleń - że po podjęciu uchwały nr (...) zaistniały dodatkowe, istotne okoliczności przesądzające o tym, iż zmiana wielkości udziałów bez wynagrodzenia narusza interes powódki.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak na wstępie. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz z uwzględnieniem przepisów § 11 ust. 1 pkt 1 i § 12 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz § 8 ust. 1 pkt 1 i § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

aj

r.g.