



Sygn. akt I CSK 342/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta W.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. ul.: S. w W. i G. S.A. w W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 sierpnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. akt V ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Miasto W. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. ul.: S. w W. oraz G. S.A. z siedzibą w W. wniosło o ustalenie nieważności następujących umów zawartych przez pozwanych w formie aktów

notarialnych: 1/. umowy przedwstępnej z dnia 23 kwietnia 2013 r. ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowy inwestycyjnej, w zakresie w jakim ta umowa jest niezgodna z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej N. ul.: S. w W. numer [...] z dnia 4 kwietnia 2012 r., 2/. umowy z dnia 20 grudnia 2013 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu nr [...] położonego przy ul.: S. w W. i jego sprzedaży na rzecz G. S.A. oraz 3/. umowy z dnia 15 stycznia 2014 r. ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6 i [...]7 położonych przy u.: S. w W. i ich sprzedaży na rzecz G. S.A.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo. Ustalił, że strona powodowa jest właścicielem działki gruntu nr 41 o powierzchni 1723 m², na którym położony jest stanowiący przedmiot odrębnej własności budynek wielolokalowy. Powód jest także większościowym członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w związku z niewyodrębnionymi jeszcze lokalami (przysługuje mu udział 64,95%). W dniu 16 grudnia 2008 r. właściciele lokali wchodzący w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, liczącej wówczas 17 członków, podjęli uchwałę numer 10/2008 w sprawie wyrażenia zgody na adaptację strychów opisanego budynku i wyodrębnienia na tych powierzchniach nowych lokali, a następnie ich sprzedaży wybranemu inwestorowi. W dniu 4 kwietnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa N. ul.: S. w W. podjęła zaprotokołowaną przez notariusza uchwałę numer [...] w sprawie zgody na nadbudowę przedmiotowego budynku oraz określenia inwestora. W uchwale tej wyraziła zgodę na nadbudowę budynku o jedną kondygnację o powierzchni 1050 m², wykonanie robót budowlanych przez inwestora – G. S.A., na wyodrębnienie lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji powierzchni strychowych oraz ich sprzedaż na rzecz tej Spółki za cenę w kwocie 3 400 zł za 1 m² powierzchni przeznaczonej do adaptacji. Właściciele lokali upoważnili również Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania tej uchwały, w tym do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży (ewentualnie umów przedwstępnych), a nadto do dokonania zmiany wielkości udziałów przysługujących właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej. W dniu 23 kwietnia 2013 r. członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty D. B. i P. S. zawarli z pozwaną G. S.A. przed notariuszem umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umowę

inwestycyjną. W umowie tej strony ustaliły między innymi, że zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali powstałych po przebudowie powierzchni strychowych. Cena sprzedaży w łącznej kwocie 3 570 000 zł zostanie rozliczona przez wykonanie przez kupującą Spółkę opisanego w umowie remontu nieruchomości, polegającego między innymi na remoncie instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody oraz montażu pięciu wind w budynku. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się do dołożenia wszelkich starań, aby wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży wyodrębnionych lokali Miasto W. ustanowiło na rzecz nabywcy lokali odpowiednie udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Zarząd Wspólnoty udzielił G. S.A. pełnomocnictwa do występowania w imieniu Wspólnoty we wszystkich sprawach urzędowych związanych z realizacją umowy przedwstępnej, w tym do uzyskiwania pozwoleń na budowę, warunków zabudowy, składania zgłoszeń, uzgadniania projektów budowlanych, uzupełniania dokumentów, składania wszelkiego typu dokumentów związanych z realizacją umowy, prowadzenia w imieniu Wspólnoty wszystkich uzgodnień z właściwymi organami w zakresie realizowanych robót oraz występowania i odbioru zaświadczeń o samodzielności nowo powstałych lokali, wypełniania kartoteki lokali, uzyskiwania wpisu do kartotek, podpisywania arkusza ewidencji lokali i do innych czynności wymaganych przez Biuro Geodezji oraz Katastru m.W..

W dniu 25 września 2013 r. Prezydent Miasta W. wydał zaświadczenia stwierdzające, że nowopowstałe lokale, położone na szóstej kondygnacji przedmiotowego budynku i oznaczone numerami [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7 i [...] są samodzielnymi lokalami w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz.737 ze zm. dalej „u.w.l.”) wykorzystywanymi na cele inne niż mieszkalne. W dniu 18 grudnia 2013 r. Wydział Architektury i Budownictwa w W. wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie oficyny i zmianie sposobu użytkowania poddasza oficyn bocznych dla wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul.: S. w W.. W dniu 20 grudnia 2013 r. członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty D. B. i P. S. zawarli z pozwaną G. S.A. przed notariuszem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu numer [...] o powierzchni 80 m² i jego sprzedaży na rzecz G. S.A.

za cenę w kwocie 272 000 zł, określając jego przeznaczenie na cele inne niż mieszkalne. Kupująca Spółka zobowiązała się do przebudowy tego lokalu na cele mieszkaniowe zgodnie z uzgodnieniami konserwatorskimi oraz decyzją o warunkach zabudowy z dnia 18 grudnia 2013 r. W dniu 15 stycznia 2014 r. pozwani zawarli przed notariuszem umowę ustanowienia odrębnej własności lokali o numerach: [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6 i [...]7 oraz ich sprzedaży na rzecz G. z cenę i na warunkach wskazanych w treści umowy, określając ich przeznaczenie na cele inne niż mieszkalne. Kupująca Spółka zobowiązała się przebudować nabyte lokale na cele mieszkaniowe stosownie do uzgodnień konserwatorskich i treści decyzji o warunkach zabudowy.

Dla opisanych lokali zostały założone odrębne księgi wieczyste (lokalowe), w których dokonano stosownych wpisów, podobnie jak w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. W dniu 1 kwietnia 2014 r. G. S.A. wniosła nabyte nieruchomości lokalowe, za wyjątkiem lokalu nr [...]5, jako wkłady niepieniężne do następujących spółek: lokal numer [...]1 do I. sp. z o.o., lokal numer [...]2 do A. sp. z o.o., lokal numer [...]3 do O. sp. z o.o., lokal numer [...]4 do G. sp. z o.o., lokal numer [...]6 do K. sp. z o.o., lokal numer [...]7 do K. sp. z o.o. oraz lokal numer [...] do K. sp. z o.o.,

Uwzględniając powództwo, Sąd Okręgowy stwierdził, że powód wykazał istnienie interesu prawnego w ustaleniu nieważności opisanych umów (art. 189 k.p.c.). Interes ten wynika z faktu, że jest on członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej i nie ma innej możliwości prawnego kwestionowania czynności prawnych podjętych przez Zarząd Wspólnoty w wykonaniu prawidłowo podjętych przez Wspólnotę uchwał. Porównanie treści uchwały Wspólnoty nr [...] z treścią objętych pozwem umów prowadzi do wniosku, że członkowie Zarządu Wspólnoty przekroczyli zakres umocowania do działania udzielonego im w powyższej uchwale nr [...] i działali wbrew woli Wspólnoty wyrażonej w uchwale. Pozwana Wspólnota podjęła decyzję o nadbudowie budynku i adaptacji wyodrębnionych w jej wyniku pomieszczeń na lokale mieszkalne i udzieliła członkom zarządu umocowania tylko do ewentualnego wyodrębnienia i sprzedaży lokali o charakterze mieszkalnym, biorąc pod uwagę potrzeby społeczne w tym zakresie, tymczasem przedmiotowe umowy dotyczyły wyodrębnienia i sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Zgodnie

z art. 103 k.c., skutkiem przekroczenia zakresu pełnomocnictwa jest to, że dokonana czynność prawna wymaga potwierdzenia i do momentu jego dokonania przez mocodawcę stanowi czynność ułomną (*negotium claudicans*). Jednakże w rozpoznawanej sprawie trudno jest, w ocenie Sądu, przyjąć, aby istniała możliwość potwierdzenia tych czynności przez właścicieli lokali, którzy podjęli uchwałę nr [...] i udzielili Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa. W wyniku zaskarżonych umów nastąpiła istotna zmiana składu osobowego Wspólnoty, albowiem jej członkami zostały osoby prawne, które nabyły lokale od G. w wyniku niezgodnych z prawem działań polegających na zawarciu umów sprzedaży bez wymaganej zgody Wspólnoty i z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa. W ocenie Sądu Okręgowego, wskazane w pozwie umowy naruszyły także art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz.2204 ze zm. - dalej „u.g.n.”) zgodnie z którym, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, działając na podstawie opisanej uchwały właścicieli lokali, wydanej na podstawie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 4, 5 i 5a u.w.l., nie mógł oddać w użytkowanie wieczyste tej części gruntu, która przypada na udział Miasta W. we własności lokali, a która przy jego wyodrębnieniu i sprzedaży lokali jest oddawana w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu Okręgowego, uchwała właścicieli lokali wiąże Miasto W. - członka Wspólnoty i zobowiązuje je do oddania ułamkowej części gruntu pod budynkiem w użytkowanie wieczyste. Umowa o oddanie części gruntu w użytkowanie wieczyste powinna być zawarta jednocześnie ze sporządzeniem aktu przenoszącego własność lokalu powstałego w wyniku przebudowy dotychczasowej części nieruchomości wspólnej. Umowa zbycia tego lokalu powinna więc być jednocześnie umową o oddaniu nabywcy lokalu odpowiedniej części gruntu w użytkowanie wieczyste. W przypadku, gdy umowę zbycia lokalu podpisuje w imieniu wspólnoty jej Zarząd, to powinna ona być podpisana także przez przedstawicieli właściciela gruntu (Miasta W.). Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji ustalił nieważność kwestionowanych w pozwie umów.

Wskutek apelacji pozwanej G. S.A., Sąd Apelacyjny w [...], wyrokiem z dnia 29 listopada 2017 r., zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Uznał za

zasadny podstawowy zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 189 k.p.c. albowiem Sąd pierwszej instancji wadliwie przyjął, że powód wykazał interes prawny w rozumieniu tego przepisu w ustaleniu nieważności objętych pozwem umów w sytuacji możliwości wytoczenia przez powoda powództwa o uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm. - dalej „u.k.w.h.”) O tym, komu przysługuje prawo własności wyodrębnionych lokali, w sposób definitywny i niezależny od treści zapadłego wyroku w rozpoznawanej sprawie, przesądzi wyłącznie wyrok wydany w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, stanowiącej intensywniejszy i dalej idący środek ochrony prawnej powoda, który ma legitymację do jej wniesienia, albowiem jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i właścicielem gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 189 k.p.c., art. 10 ust. 1 u.k.w.h w zw. z art. 626² § 5 k.p.c., art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. oraz art. 2 u.w.l. , naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 71 u.g.n., art. 189 k.p.c. w zw. z art. 22 u.w.l., art. 58 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l., a także naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Formułując te zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przyczyną zmiany wyroku Sądu Okręgowego i oddalenia powództwa przez Sąd drugiej instancji było przyjęcie, że powód nie wykazał interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności wskazanych w pozwie umów, albowiem przysługuje mu legitymacja do wniesienia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.; powód dysponuje zatem, w ocenie Sądu, innym, dalej idącym i skuteczniejszym sposobem uzyskania ochrony przysługujących mu praw. Kwestionujące to stanowisko, zarzuty kasacyjne naruszenia art. 189 k.p.c., art. 10 u.k.w.h. oraz art. z art. 626² § 5 k.p.c. zasługują jednak na uwzględnienie, przy czym zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, oparte na orzecznictwie

i poglądach nauki, ogólne uwagi odnoszące się do wykładni pojęcia interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c. oraz wywody dotyczące charakteru powództwa z art. 10 u.k.w.h., są co do zasady poprawne; nie ma zatem racjonalnej potrzeby ich przytaczania i powielania.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Unormowane w tym przepisie postępowanie procesowe pozostaje w ścisłym związku z prowadzeniem ksiąg wieczystych przez sąd wieczystoksięgowy; jego celem jest usunięcie niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości dla zachowania ustrojowej funkcji ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie prawidłowego - dla bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, 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, wskazana w art. 626² § 5 k.p.c., a zatem właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/2005, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 oraz uchwała z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/2006, Mon. Prawn. 2006/22/1214, wyroki z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/2005, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 602/2010, nie publ. z dnia 9 września 2011 r., I CSK 616/2010, nie publ. oraz z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 74/13 nie publ.).

Z chwilą wyodrębnienia w budynku wielolokalowym, stanowiącym do tej pory własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub innej osoby (osób) pierwszego lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i jego sprzedaży na rzecz innego podmiotu, powstaje z mocy prawa wspólnota

mieszkaniowa (art. 6 u.w.l. i art. 33¹ k.c.). Powód jest jednym z członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul.: S. w W. i „dotychczasowym właścicielem nieruchomości” w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.w.l., któremu przysługują co do niewyodrębnionych jeszcze lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 432/11 (nie publ.), Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu dochodzi do powstania w nieruchomości budynkowej swego rodzaju podziału i powstania jakby kilku nieruchomości; można bowiem wyróżnić nieruchomość lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość, w skład której wchodzi pozostałe niewyodrębnione jeszcze lokale oraz nieruchomość wspólną, definiowaną w art.3 ust. 2 u.w.l. jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W świetle przyjętej w orzecznictwie i nauce wykładni art. 3 ust. 1 u.w.l., prawo odrębnej własności lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do związanego z nim udziału we własności nieruchomości wspólnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, nie publ. oraz z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, nie publ.). Jest to relacja odmienna od przyjętej przez ustawodawcę w art. 235 § 2 k.c., stanowiącym, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

W rozpoznawanej sprawie powód, będący jednym z kilkunastu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, domagał się ustalenia nieważności umów zawartych w formie aktów notarialnych przez pozwaną Wspólnotę reprezentowaną przez jej Zarząd z pozwaną Spółką z przyczyn wskazanych w pozwie. Umowy te zostały zawarte przez Zarząd Wspólnoty na podstawie udzielonej przez członków Wspólnoty zgody, wyrażonej w formie uchwały nr [...] z dnia 4 kwietnia 2012 r. (art. 23 ust. 2 u.w.l.), na dokonanie czynności, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 4, 5 i 5a u.w.l. Zarząd działał przy tym w oparciu o notarialne pełnomocnictwo udzielone przez członków Wspólnoty do zawarcia tych umów (art. 22 ust. 2 *in fine* u.w.l.). Stosownie do art. 21 ust.3 u.w.l., zarząd na podstawie pełnomocnictwa,

o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych z dnia 20 grudnia 2013 r. i 15 stycznia 2014 r. doszło do wyodrębnienia ośmiu nowych lokali, powstałych w wyniku przebudowy i nadbudowy części wspólnych budynku i ich sprzedaży na rzecz pozwanej Spółki na warunkach wskazanych w tych umowach; umowy te zgodnie z przytoczonym art. 21 ust. 3 u.w.l. wiążą wszystkich członków Wspólnoty, w tym także powoda. Zgodnie z art. 7 ust 2 u.w.l., umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej. Art. 24 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej, co odnosi się także do lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności (księga lokalowa), w której ujawnia się właściciela odrębnego lokalu oraz do nieruchomości, w której nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione (nieruchomości wspólnej). Stosownie do § 121 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.), jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu i założenia dla niego nowej, osobnej księgi wieczystej, sąd wieczystoksięgowy dokonuje stosownych, przewidzianych przepisami wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest położony budynek, w którym jest ustanowiona odrębna własność lokalu. W zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny przyjął, że powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności objętych pozwem umów, albowiem przysługuje mu legitymacja do wytoczenia powództwa o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h., przy czym korekta wpisów powinna dotyczyć stanu prawnego wyodrębnionych lokali oraz stanu prawnego nieruchomości wspólnej, ujawnionych w księgach wieczystych urządzonych dla poszczególnych lokali wyodrębnionych i sprzedanych na podstawie kwestionowanych umów (por. k. 811) oraz w księdze prowadzonej dla nieruchomości wspólnej ([...] - k. 809 i n. akt sprawy). Jak to już podniesiono, legitymacja czynna do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest

dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków Wspólnoty wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowie lub rozbudowie (powiększeniu) części nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnych lokali. Po zakończeniu tych prac, powstałe w sensie fizycznym (technicznym) lokale wchodzi jednak, do momentu ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży, w skład nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej w stosownych udziałach. Legitymację do wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego lokali, powstałych w wyniku zawarcia umów ich wyodrębnienia i lokali, ujawnionych w księgach wieczystych lokalowych i księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej przysługuje zatem Wspólnocie Mieszkaniowej, a nie członkowi Wspólnoty. Powód jako członek Wspólnoty jest związany uchwałą nr 2/12 wyrażającą zgodę na przebudowę i rozbudowę wspólnych powierzchni w przedmiotowym budynku oraz zawartymi przez Wspólnotę umowami wskazanymi w pozwie. Kwestionuje ważność umów, w wyniku których doszło do wyodrębnienia lokali powstałych w wyniku przebudowy i rozbudowy części wspólnych budynku (których powód nie był właścicielem; współwłaścicielami tej rozbudowanej części wspólnej budynku byli wszyscy członkowie Wspólnoty w stosownych udziałach) oraz sprzedaży lokali przez pozwaną Wspólnotę (powód nie był stroną tych umów) na rzecz pozwanej G. S.A. Należy zatem uznać, nie przesądzając, czy twierdzenia powoda co do nieważności umów ze wskazanych w pozwie przyczyn są uzasadnione, że 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 jest trafne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podniesiono, że orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i jako swoisty prejudykat ma znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Jego uzyskanie umożliwia osiągnięcie wielu celów, m.in. ułatwia dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilnej lub karnej stron czynności lub osób występujących w charakterze ich reprezentantów. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia

2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 107) wskazano, że unicestwienie nieważnych umów ma samoistną wartość także ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Odsyłanie powoda na drogę powództwa z art. 10 u.kw.h. w sytuacji toczącego się przez kilka lat postępowania sądowego i zgromadzenia materiału, pozwalającego na ocenę zarzutów powoda dotyczących kwestionowanych pozwem umów, jest wątpliwe z punktu widzenia ochrony praw przysługujących powodowi. Należy podzielić wyrażony w orzecznictwie pogląd, że o wyborze efektywnego z punktu widzenia zamierzonych celów środka ochrony prawnej decyduje wyłącznie zainteresowany; ocena, czy i jaki użytek uczyni on z uzyskanego orzeczenia w przyszłości, nie jest objęta kognicją sądu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 15). Sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przytoczonych wyżej przepisów prawa materialnego i procesowego okazały się zatem zasadne i wystarczające do uwzględnienia skargi, uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.), zwalniając Sąd Najwyższy od szczegółowego odniesienia się do pozostałych podstaw kasacyjnych.