

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Kowacz-Braun</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Regina Kurek</b> <b>SSA Barbara Baran (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1) i G. K.

przeciwko Wspólnocie (...) (...) ul. (...) w K.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej J. K. (2)

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 1124/15

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 270 zł ( dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz kuratora strony pozwanej radcy prawnego J. H. wynagrodzenie w kwocie 332,10 zł (trzysta trzydzieści dwa złote dziesięć groszy), w tym 62,10 zł podatku od towarów i usług.**

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Baran

**Sygn. akt I ACa 1401/16**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Okręgowy w Krakowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. K. (1) i G. K. przeciwko Wspólnocie (...) (...) ul. (...) (...) w K. przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej J. K. (2):

I. oddalił powództwo o stwierdzenie nieistnienia lub nieważności uchwał Wspólnoty (...) (...) położonej przy ul. (...) (...) w K. z dnia 2 maja 2015 r. o numerach(...)

II. uchylił uchwały Wspólnoty (...) (...) położonej przy ul. (...) (...) w K. z dnia 2 maja 2015 r. o numerach(...)

III. zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodów J. K. (1) i G. K. kwoty po 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. przyznał kuratorowi J. H. wynagrodzenie za sprawowaną funkcję kuratora w kwocie 222 zł,

V. nakazał zwrot od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz powodów J. K. (1) i G. K. kwoty 400 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

**Jako bezsporne** przyjął Sąd następujące okoliczności:

Stan własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (...) przedstawia się następująco:

- J. K. (2): udział (...),

- T. K.: udział (...),

- J. K. (1): udział (...),

- G. K. ; udział (...).

Umową z dnia 22 listopada 2011 r., zawartą w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) powołano zarząd wspólnoty, w skład którego weszli J. K. (1) i J. K. (2). Zgodnie z postanowieniami tej umowy, jest on wykonywany łącznie przez dwóch członków zarządu - w tym powoda.

W dniu 22 listopada 2011 r. ówcześni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, tj. J. K. (1) i J. K. (2) dokonali zmiany odrębnej własności lokali. Polegała ona na podziale lokalu nr (...), wyodrębnieniu kolejnych lokali na strychu budynku oraz przypisaniu piwnic jako przynależności do wydzielonych wcześniej lokali. Podstawą podziału prawnego była inwentaryzacja i projekt podziału, wykonana przez spółkę z o.o. (...) z siedzibą w K.. W projekcie tym wskazano na istnienie pomieszczenia piwnicznego oznaczonego (...)o powierzchni 17,03 m<sup>2</sup>, które następnie zostało przypisane jako przynależność lokalu nr (...), który w ramach podziału przypadł J. K. (2). Do chwili obecnej nie ustalono czy pomieszczenie to faktycznie istnieje, jednak bezsporne jest, że brak jest jakiegokolwiek dostępu do tego pomieszczenia. Ujęcie tego pomieszczenia w akcie notarialnym było następstwem błędu, jaki popełnił architekt dokonujący inwentaryzacji budynku: bez sprawdzenia, czy pomieszczenie faktycznie istnieje i czy jest połączone z pozostałą częścią budynku, wykazał on jego istnienie i powierzchnię jedynie w oparciu o wcześniejszy projekt podziału, sporządzony przez inż. L.. Błąd ten został powielony w akcie notarialnym a następnie w księgach wieczystych, w których dokonano wpisu na jego podstawie.

Doliczenie pomieszczenia(...)do powierzchni nieruchomości wspólnej znalazło też wyraz w ustaleniu udziałów jakie przysługują poszczególnym współwłaścicielom budynku, jednak nie spowodowało to zachwiania podstawowej proporcji, tj. faktu, że większość udziałów posiadały osoby głosujące za podjęciem zaskarżonych uchwał: J. K. (2) i T. K..

W dniu 2 maja 2015 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr(...)w której wyraziła zgodę na umieszczenie przez najemcę lokalu użytkowego(...) klimatyzatora w sieni wejściowej do budynku od strony ul. (...). Tego samego dnia podjęto uchwałę nr(...) na mocy której Wspólnota wyraziła zgodę na podjęcie przez spółkę (...) sp. z o.o. czynności prawno-

administracyjnych oraz faktycznych, zmierzających do uzyskania opinii, ekspertyz i uzgodnień, wymaganych dla otrzymania pozwolenia na wykonanie przebicia do pomieszczenia piwnicy oznaczonego numerem (...) Ponadto Wspólnota wyraziła zgodę na wykonanie przez (...) sp. z o.o. przebicia do pomieszczenia(...) oraz wykonanie aktualizacji inwentaryzacji z daty czerwiec 2011 r. Pod uchwałami podpisali się współwłaściciele reprezentujący ponad 50 % udziałów, tj. J. K. (2) i T. K..

**Sąd ustalił**, że po stwierdzeniu nieprawidłowości, dotyczących ujęcia w inwentaryzacji podziałowej pomieszczenia (...) J. K. (1) zwrócił się do jej autora R. K. (1) o wyjaśnienie tego problemu. Ustalono termin oględzin, podczas których stwierdzono, że pomieszczenie to faktycznie jest niedostępne, bowiem miejsce gdzie miałyby się według projektu znajdować wejście, jest zamurowane. Ściana była stara i nie nosiła jakichkolwiek śladów świeżych zamurowań. Projektant przyznał również, że w czasie wykonywania inwentaryzacji nie dokonał oględzin tego pomieszczenia, bowiem odgradzała je komórka, do której nie udostępniono mu kluczy. Istnienie pomieszczenia przyjął na podstawie archiwalnych planów i opinii inż. L..

Zarówno powodowie, jak i interwenient uboczny nie mieszkają na terenie przedmiotowej nieruchomości. J. K. (2) i J. K. (1) są braćmi, ale od kilkunastu lat pozostają w konflikcie. Klimatyzator o którym mowa w uchwale (...) został zamontowany przez najemcę lokalu użytkowego jeszcze przed jej podjęciem. Uchwałę podjęto na skutek interwencji J. K. (1), który nie zgadzał się na dalsze funkcjonowanie klimatyzatora w sieni budynku. W budynku są(...) lokale; część z nich ma szyldy, które zostały wywieszane na ścianie zewnętrznej budynku. Wspólnota podjęła uchwałę, mocą której wyraziła zgodę na wywieszanie szyldów, jednak została ona zaskarżona a postępowanie jest zawieszona. J. K. (1) nie zgadza się na takie rozwiązanie i żąda odpłatności korzystania z części wspólnych. J. K. (1) nie korzysta z klimatyzatorów, które znajdowałyby się w częściach wspólnych budynku.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów. Decyzję o głosowaniu podejmował wyłącznie J. K. (2) a powodowie nie uczestniczyli w głosowaniu. J. K. (1) nie otrzymał również projektów zaskarżonych uchwał.

**Sąd zważył**, że w niniejszej sprawie występowało kilka zagadnień z dziedziny zarówno prawa materialnego jak i procesowego i podzielił rozważania na kilka rozdziałów.

#### 1/ Reprezentacja wspólnoty.

Pozwana wspólnota posiada zarząd powierzony w trybie art. 18 u.w.l. w osobach J. K. (1) i J. K. (2), którzy są wspólnie uprawnieni do podejmowania czynności zwykłego zarządu oraz reprezentacji wspólnoty na zewnątrz. Skoro powodem jest jeden z członków dwuosobowego zarządu wspólnoty, to rodzą się wątpliwości prawne związane z zagadnieniem prawidłowej reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w niniejszym procesie. Dochodzi ponadto do niedopuszczalnego konfliktu interesów stron zagrażającego interesom wspólnoty. J. K. (1) występowałby bowiem w podwójnej roli - jako powód i zarazem jako organ pozwanej. Sama wspólnota ma możliwość rozwiązania tego problemu poprzez dokonanie zmian osobowych w zarządzie, jednak sąd nie ma prawnej możliwości ich zainicjowania. Kurator ustanowiony w trybie art. 69 k.p.c. byłby uprawniony jedynie do dokonania konkretnej czynności procesowej, a nie prowadzenia całego postępowania. Nieskuteczne byłoby zwrócenie się przez Sąd do Wydziału Rejestrowego o wyznaczenie kuratora w trybie art. 42 k.c., bowiem jego uprawnienia byłyby ograniczone do powołania organu uprawnionego do reprezentacji, tymczasem organ taki we wspólnocie istnieje a układ własnościowy pozwala stwierdzić, że działania kuratora w tym zakresie okazałyby się nieskuteczne.

Przepisy u.w.l. nie zawierają unormowań rozstrzygających tego rodzaju kolizję poprzez wskazanie sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w podobnych przypadkach. Problem ten dostrzegł również Sąd Najwyższy w uchwale z 8 października 2015 r. wskazującej sposób rozwiązania problemów związanych z reprezentacją ułomnych osób prawnych, w tym możliwości posłużenia się w drodze analogii regulacjami dotyczącymi spółek prawa handlowego, gdzie problem ten został uregulowany. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie ze względu na odmienną naturę stanu faktycznego zastosowanie znajdzie przepis art. 253 k.s.h. – Sąd Okręgowy odwołał się do uchwały Sądu

Najwyższego z 22 października 2009 r. (II CZP 69/09) i ustanowił kuratora, który reprezentował wspólnotę w niniejszym postępowaniu.

2/ Przyczyny oddalenia pierwszego z powództw (o ustalenie nieważności lub nieistnienia uchwał).

Sąd zważył, że jeżeli powodowie nie wiedzieli czy uchwała jest nieważna czy nieistniejąca, to mogli sformułować również w tym zakresie pozew z żądaniem ewentualnym lub wskazać jeden ze skutków, zdając się na to, że sąd samodzielnie ustali właściwy skutek uchybień wskazanych w pozwie. Powodowie natomiast sformułowali żądanie alternatywne, co musiałoby rodzić konsekwencję w postaci wyrzeczenia o obu roszczeniach. Nota bene jest to w przypadku powództw o ustalenie niedopuszczalne gdyż nie podlegają one wykonaniu. Zatem już tylko z tej przyczyny pierwsze z żądań ujętych w pozwie podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego, wobec widocznego trendu do odformalizowania tego typu powództw, sąd analizował je również merytorycznie, uznając, że podlegają one oddaleniu. Przede wszystkim bowiem powodowie nie posiadali interesu prawnego ani w żądaniu ustalenia nieistnienia, jak i nieważności zaskarżonych uchwał. Do wytoczenia powództwa doszło bowiem w otwartym terminie dla złożenia pozwu o uchylenie uchwał, co zresztą powodowie uczynili w żądaniu ewentualnym.

Uprawnienie do żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przyczyn jej niezgodności z prawem lub umową właścicieli czy też z interesem członka wspólnoty, przysługuje co do zasady wyłącznie w drodze powództwa opartego o art. 25 ust. 1 u.w.l. Przepis ten pozwala na wzruszenie skutków prawnych uchwał wspólnoty mieszkaniowej i stanowi normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 k.c., gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. W razie spełnienia hipotezy art. 58 k.c. czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Zatem zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Jedynie w wyjątkowych okolicznościach przy naruszeniu podstawowych zasad porządku prawnego, można stwierdzić bezwzględną nieważność uchwały na podstawie art. 58 k.c. Uprawnienia tego nie ogranicza termin prekluzyjny, stąd może być dochodzone w każdym czasie w oparciu o art. 189 k.p.c. Skoro jednak powodom w dacie wytoczenia powództwa przysługiwało uprawnienie do skorzystania z drogi przewidzianej przepisem szczególnym, to tym samym nie posiadali oni interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności. Przyjmując generalną możliwość wytoczenia powództwa w trybie art. 189 k.p.c. nie można twierdzić o alternatywnej czy konkurencyjnej drodze dla wyeliminowania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Droga ta staje się aktualna, gdy brak jest możliwości wystąpienia z powództwem w trybie art. 25 u.w.l. Sąd sprzeciwia się również koncepcji w gruncie rzeczy polegającej na „stopniowaniu nieważności”, która zgodnie z twierdzeniami powodów miałaby polegać na tym, że w przypadku poważniejszych uchybień właściwa jest droga powództwa o ustalenie a mniej ważnych - powództwa o ukształtowanie.

Niezależnie od powyższego Sąd nie znalazł również podstaw do uznania zaskarżonych uchwał za bezwzględnie nieważne czy też nieistniejące. Z uwagi na to, że u.w.l. co do zasady nie uzależnia możliwości podejmowania uchwał od wcześniejszego zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali, możliwe jest podejmowanie uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów bez formalnego zwołania takiego zebrania. Gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy zbiera zarząd. Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd wtedy, gdy uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Powodowie nie wykazali, by taka sytuacja miała miejsce. W ocenie sądu nie budzi wątpliwości fakt, że nawet gdyby nie doszło do tych uchybień formalnych, to treść uchwały byłaby dokładnie taka sama.

Nie sposób też mówić o nieistnieniu zaskarżonych uchwał, skoro zostały one podjęte przez członków wspólnoty, którzy posiadali większościowe udziały.

Reasumując zatem, powództwo o ustalenie nieważności lub nieistnienia uchwały uległo oddaleniu.

### 3/ Żądanie uchylenia uchwały(...)

Uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej określone zostało w art. 12 ust. 1 u.w.l. , zgodnie z którym „właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”. Uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej ma zatem charakter niewyłączny. Przepis powyższy nie określa precyzyjnie zakresu uprawnień do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Uzupełniającą regulację w tym przedmiocie zawiera natomiast art. 13 ust. 1 u.w.l., wskazując, że właściciel ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Uprawnienie to ma zatem charakter zbliżony do uprawnień współwłaścicieli, wynikających z art. 206 k.c. Nie ulega wątpliwości, że powód wykorzystując ścianę wspólnej sieni na umieszczenie klimatyzatora, dokonał wykorzystania do tego celu wspólnej części budynku. Nieruchomość wspólną stanowi zarówno grunt, jak i części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). W zakresie tym bez wątpienia mieści się również ściana budynku w obrębie wspólnych ciągów komunikacyjnych, zarówno jako element konstrukcji całego budynku, w którym wyodrębnione zostały lokale, jak też jako jeden z elementów mających wpływ na funkcjonalność czy estetykę tego budynku. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 8 listopada 2012 roku, w sprawie I ACa 587/12, każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równolegle identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, jak wynika z art. 12 ust. 1 ustawy, ogranicza się przy tym wyłącznie do wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, co należy utożsamiać z wykorzystaniem związanym czy to bezpośrednio z zajmowanym lokalem, czy wynikającym ze zwyczajowo pojmowanego przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej.

Element wspólny budynku jakim jest ściana, nie jest zdaniem Sądu niezbędnym do korzystania przez właścicieli z własnego lokalu, nawet jeśli ma on charakter użytkowy. Ingerencja w ścianę wewnętrzną, jako nie mająca związku z koniecznością korzystania z własnego lokalu, a zmieniająca co najmniej estetykę budynku, o ile nie mieści się w pewnych dopuszczalnych zwyczajowo granicach, może być traktowana jako ingerencja w sferę uprawnień pozostałych właścicieli, a zatem przekraczać dopuszczalne w świetle przepisów art. 12 ust. 1 ustawy współkorzystanie z nieruchomości wspólnej ( podobnie Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 15 marca 2013 roku w sprawie I ACa 912/12). Nie jest typowym wykorzystaniem ścian, elewacji budynku, korzystanie z niej poprzez zamieszczanie szyldów, banerów reklamowych, czy innych przedmiotów nie związanych bezpośrednio z funkcjonalnością nieruchomości wspólnej bądź jej części. Takie wykorzystanie nie mieści się zatem we współkorzystaniu określonym w art. 12 ust. 1 ustawy, które ogranicza się wyłącznie do korzystania zgodnie z przeznaczeniem. Podobnie stwierdzić można odnośnie wspólnych ścian wewnętrznych. Umieszczenie klimatyzatora w części wspólnej, którą przechodzi się do pozostałych lokali wpływa bez wątpienia na estetykę klatki i może wiązać się z określonymi niedogodnościami, takimi jak szum czy ciekająca woda. Klimatyzator w klimacie Polski nie wiąże się natomiast z typowym korzystaniem z klatki schodowej czy sieni. Okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej, wbrew twierdzeniom interwenienta, nie stanowi też o automatycznej możliwości wykorzystania ścian wewnętrznych. Sam fakt bycia właścicielem lokalu użytkowego wykorzystywanego zazwyczaj w celach prowadzenia działalności gospodarczej (a nawet faktyczne wykorzystywanie tego lokalu dla potrzeb takiej działalności) nie wpływa na zmianę przeznaczenia części wspólnych budynku. Ich zwyczajowa funkcja zawiera się bowiem w walorach konstrukcyjnych czy estetycznych. Istnieje możliwość podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na takie wykorzystanie, uchwała ta jednak musi wiązać wykorzystanie części wspólnej z wynagrodzeniem na rzecz wspólnoty. Skoro zaś w Uchwale 1/05/2015 usankcjonowano bezpłatne wykorzystanie wspólnej sieni, to wobec sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli uchwałę tę należało uchylić. Naruszała ona bowiem nie tylko uzasadniony interes pozostałych współwłaścicieli, ale również interes wspólnoty.

Nie wykazano, by między współwłaścicielami doszło do zawarcia umowy, która zezwalałaby na wykorzystanie części wspólnej. Nawet jeżeli stanowisko powoda było pierwotnie inne (brak na to dowodów) to obecnie nie godzi się on na bezpłatne wykorzystanie części wspólnej. Stanowisko wspólnoty, jakoby dowolne korzystanie z części wspólnych pozwoliło na uniknięcie kolejnych sporów sądowych również nie zasługuje na uwzględnienie, pozostaje bowiem w sprzeczności z regulacjami, dotyczącymi funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

#### 4/ Żądanie uchylecia uchwały(...)

Obecny stan ujawniony w księdze wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości wspólnej (wadliwe udziały). Do jednego z lokali przypisano pomieszczenie, które w świetle przepisów u.w.l. nie istnieje. Bez znaczenia jest na chwilę obecną okoliczność, czy pomieszczenie to istnieje faktycznie, bowiem nie jest ono połączone z żadnym z lokali ani też z częścią wspólną nieruchomości - zatem z prawnego punktu widzenia nie stanowi ono części nieruchomości. Nie powinno też stanowić przynależności jednego z lokali i tym samym nie powinno określać udziału we współwłasności przymusowej. Błąd inwentaryzacji w istocie polegał na tym, że prawnie stworzono pomieszczenie, które faktycznie nie istnieje. Zatem ewentualne wybitcie otworu (o ile pomieszczenie w ogóle istnieje) doprowadzi nie do aktualizacji opinii, lecz do dostosowania stanu faktycznego do stanu ujawnionego w księgach wieczystych. Będzie to też prowadziło do powiększenia jednego z lokali, któremu to działaniu bliżej do rozbudowy nieruchomości niż korekty opinii. Zatem rzeczywistą intencją uchwały (...) było doprowadzenie do powiększenia nieruchomości, które mogłoby się okazać zgodne ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej. Nie wiadomo czy pomieszczenie istnieje i czy rzeczywiście ma taką powierzchnię jaką ujawniono w opinii, może też stanowić tzw. zasyp. Pamiętać należy, że co do zasady wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny i nawet jeżeli w przypadku wyodrębnienia lokalu jest on konstytutywny, to nie może tworzyć nieistniejących pomieszczeń. Dla powstania lokalu konieczne są bowiem zarówno czynności faktyczne (samodzielność lokalu, a w tym przypadku łącznie pomieszczenia z pozostałą częścią lokalu), jak i konstytutywny wpis w księdze wieczystej. Sam wpis nie tworzy lokalu, jeżeli on faktycznie nie istnieje. Zatem stan obecnie ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Uchwała miała zatem doprowadzić do korekty udziałów i została podjęta nie w interesie wspólnoty, a w interesie jednego z jej członków tj. J. K. (2), któremu miałyby przypaść to pomieszczenie i który w ten sposób powiększyłby swój udział w nieruchomości. Uchwała (...) zmierzała zatem do przebudowy nieruchomości wspólnej i stworzenia pomieszczenia na korzyść jednego ze współwłaścicieli. Dopiero po dokonaniu takich czynności mogłoby dojść do korekty udziałów. Działanie takie jest możliwe, jednak mieści się ono w dyspozycji art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Wspólnota jedynie wyraża zgodę na takie działania jednego ze współwłaścicieli (podobnie jak w przypadku nadbudowy). Działanie takie może podjąć też sama wspólnota po to, by powiększyć część wspólną lub stworzyć nowy lokal. Jednak w tym przypadku chodziło jedynie o powiększenie istniejącego lokalu, czyli powiększenie prawa własności jednego ze współwłaścicieli. Na takie działania wspólnota może wyrazić zgodę na wniosek zainteresowanego współwłaściciela, lecz sama nie prowadzi takich działań. Z treści uchwały nie wynika, by zgoda była udzielona na wniosek i w interesie J. K. (2). Ponadto przesłuchiwany w sprawie przedstawiciel pracowni architektonicznej nie potwierdził, by przebitcie ściany miało nastąpić bezpłatnie. Bezpłatna miała być jedynie korekta inwentaryzacji. Z uchwały nie wynika, kto miałby finansować przebitcie, skoro nawet nie wskazano, by została ona podjęta na wniosek któregoś ze współwłaścicieli. Czyni to uchwałę nieprecyzyjną i skutkować musi jej uchYLENIEM. Kolejna kwestia to techniczna ocena skutków wybitcia otworu - jeżeli pomieszczenie (...) rzeczywiście istnieje, to przejście zamurowano w jakimś celu. Istnieje też możliwość celowego zasypania pomieszczenia. Przyjmując racjonalność tego działania, mogło ono być spowodowane wymogami konstrukcyjnymi. Zaskarżona uchwała została podjęta bez jakichkolwiek badań. Architekci mają kwalifikacje jedynie do pomiarów a nie do badania samej konstrukcji budynku, co zresztą przyznali. Zatem już choćby to stwierdzenie podważa zaskarżoną uchwałę. Nie można też zapominać, że wybitcie otworu doprowadzi do zmiany udziałów, które mogą okazać się zgodne z oznaczonymi w księdze wieczystej. Wymaga przy tym podkreślenia, że właściciele nie mogą w trybie przepisów tej ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Jeżeli nawet przyjąć, że przedmiotowa uchwała została podjęta na gruncie art. 22 ust. 3 pkt. 5 a u.w.l., to uregulowanie to nie może być rozumiane w oderwaniu od charakteru praw przysługujących wspólnocie mieszkaniowej. Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa

głównego. Zmiana powierzchni lokalu prowadzi będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, to jest do zmiany zakresu prawa, mającego charakter części składowej. Stąd powstaje zagadnienie, czy art. 22 ust. 3 pkt. 5 a ustawy może odnosić się do sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego, to jest w prawie własności lokalu. W uzasadnieniu postanowienia z 24 listopada 2010 r. Sąd Najwyższy powołał się na pogląd literatury, zgodnie z którym przepis ten dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział został błędnie wyliczony czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Teza podjęta przez SN sprowadzała się do stwierdzenia, iż zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt. 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały, podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali. Sąd Najwyższy wyraził nadto pogląd, w pełni podzielany przez Sąd Okręgowy, iż w sytuacji, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako nie mieszcząca się w kompetencjach tego organu określonych omawianym przepisem. Uchwała(...)mogłaby do takiej sytuacji doprowadzić bowiem - jeżeli pomieszczenie(...)miałoby powierzchnię określoną w inwentaryzacji z 2011 r. to jego wykucie doprowadziłoby właśnie do takiego skutku.

O kosztach orzekł Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Wobec uwzględnienia jednego z dwóch powództw koszty winny być rozdzielone stosunkowo po 1/2 części. Zatem koszty zastępstwa procesowego i koszty kurateli uległy między stronami wzajemnemu zniesieniu. Na rzecz powodów zasądzono kwoty po 100 zł, stanowiące połowę opłaty należnej od pozwu. Sąd nakazał także zwrot na rzecz powodów 400 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu. Wysokość wynagrodzenia kuratora określono w oparciu § 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Kurator w sprawie jest radcą prawnym i jako pełnomocnik w tego rodzaju sprawie otrzymałby wynagrodzenie w wysokości określonej w tym przepisie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana wspólnota, domagając się zmiany punktów II i III wyroku, czyli oddalenia powództwa o uchylenie uchwał oraz zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Apelująca zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż wykonanie uchwały nr (...)mogłoby doprowadzić do naruszenia wymogów konstrukcyjnych, gdy tymczasem okoliczność ta nie wynika z zebranego w sprawie materiału a ciężar dowodu spoczywał na powodach, nadto, że roboty wskazane w uchwale miały mieć charakter odpłatny, gdy tymczasem z dowodów nie wynika, by wspólnota miała ponosić jakiegokolwiek koszty w związku z wykonaniem prac,
- naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym wpływ na treść orzeczenia, a to:
  - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że wykonanie uchwały (...)mogłoby prowadzić do naruszenia wymogów konstrukcyjnych,
  - art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że roboty wskazane w w/w uchwale miały mieć charakter odpłatny,
  - art. 227 w zw. z art. 278 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność braku negatywnych skutków przebiccia jednej z przegród wydzielających przestrzeń oznaczoną numerem (...)dla trwałości konstrukcji i bezpieczeństwa ludzi, podczas gdy dowód ten był niezbędny dla wykazania, że zagrożenia takie nie istnieją,

- naruszenie prawa materialnego w postaci:

- art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, że zamontowanie klimatyzatora nie jest typowym korzystaniem z części wspólnych budynku, w którym znajdują się lokale użytkowe,

- art. 25 ust. 1 u.w.l. przez uchylene uchwał mimo braku przesłanek z tego przepisu.

**W odpowiedzi na apelację** powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Podtrzymali swoje stanowisko, wyrażane przed Sądem I instancji w przedmiocie uchylene uchwał, akceptując przy tym ustalenia faktyczne i wywody prawne tego Sądu.

**Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest bezzasadna. Zważywszy na zakres apelacji, rozważaniom podlega stanowisko Sądu jedynie w odniesieniu do problematyki uchylene uchwał, zatem przedmiotem postępowania apelacyjnego jest znacznie węższy zakres zagadnień, niż przed Sądem I instancji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, uznać należy, że zarzuty błędnej oceny dowodów a w konsekwencji błędnych ustaleń faktycznych nie mogą się ostać, przy czym w istocie mimo takiej kwalifikacji tych zarzutów przez apelującą, dotyczą one wniosków wyciągniętych przez sąd, a nie ustaleń faktycznych lub oceny dowodów.

Wbrew twierdzeniom apelującej, z zeznania świadka R. K. wynika wprost, że jeśli chodzi o punkt II uchwały, firma świadka nigdy nie deklarowała wykonania opisanych tam czynności bezpłatnie. Z kolei świadek A. K. ogólnikowo stwierdziła o tym, że „nie oczekiwaliśmy wynagrodzenia”, ale w kontekście „wyjaśniania sprawy”. Pozostaje zatem zasadnym stwierdzenie Sądu (nota bene zawarte nie wśród ustaleń faktycznych, lecz w ramach czynionych rozważań) o tym, że w uchwale nie zajęto się kwestią finansowania przebiccia. Trudno zresztą przyjąć przy braku jednoznacznej deklaracji, by poważne prace budowlane w tej nieruchomości z – niewykluczone – poważnymi konsekwencjami technicznymi miały być wykonywane bezpłatnie oraz by mieściło się to w ramach wyjaśniania sprawy.

Zarzut związany z odmową przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa jest niezasadny, zważywszy na motywację, przedstawioną przez Sąd Okręgowy, a akceptowaną przez Sąd Apelacyjny, co do zasadniczych, prawnych przyczyn uchylene uchwały (...)

Z takich samych względów dowód taki nie mógł być przeprowadzony w postępowaniu apelacyjnym.

Co do zarzutów opartych na prawie materialnym, również uznać je należy za bezzasadne.

Sąd Okręgowy wyczerpująco, z odwołaniem się do obowiązujących przepisów i ich wykładni oraz do orzecznictwa, przedstawił rozumowanie, które zawiodło Sąd do wniosku o konieczności uchylene obydwu zaskarżonych uchwał. Argumentacja ta jest w pełni akceptowana przez Sąd Apelacyjny, nie ma więc potrzeby powtarzania jej w tym miejscu.

Nadmienić jednak należy, że układ własnościowy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości powoduje, iż uchwały wspólnoty mogą zapadać bez udziału powodów – ich obroną w razie zaistnienia przesłanek do uchylene uchwały (niewykluczone też, że w jakimś innym przypadku do stwierdzenia nieważności) są stosowne powództwa. Sąd nie zastąpi przy tym inicjatywy współwłaścicieli w podjęciu działań, zmierzających do zmian w przedmiocie udziałów czy w odniesieniu do zgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W odniesieniu do uchwały (...) podkreślić należy, że – uwzględniając niezasadność zarzutu, podnoszącego nieodpłatność prac, jakie miałyby wg uchwały wykonać upoważniona uchwałą spółka – istotą tej uchwały była chęć doprowadzenia poprzez czynności faktyczne do takiego stanu nieruchomości, jaki byłby zgodny z inwentaryzacją, zawierającą błąd (o ile pomieszczenie (...) rzeczywiście istnieje). Interes jednego tylko z członków wspólnoty w podjęciu tej uchwały, realizowany poprzez powiększenie istniejącego lokalu nie może być w ten sposób realizowany. Sąd

Apelacyjny podziela w pełni wykładnię Sądu Okręgowego, odnoszącą się do niemożności podejmowania w trybie u.w.l. uchwał, ingerujących w prawa odrębnej własności lokali. Podziela również pogląd, iż czynność prawna prowadząca do zmiany wysokości udziałów musi być podejmowana przy udziale wszystkich właścicieli lokali. Zmiana zaś, do której mogłoby doprowadzić wykonanie uchwały (...)nie mieści się w kompetencjach wspólnoty, podejmującej tę uchwałę.

W odniesieniu do uchwały(...)zauważyć należy, że pozwana wspólnota nie wypracowała jakichś szczególnych i trwale obowiązujących zasad w odniesieniu do umieszczania klimatyzatorów w częściach wspólnych nieruchomości (wypracowała je w odniesieniu do banerów). Można się zgodzić z twierdzeniem apelującej, że stosowanie klimatyzatorów w lokalach użytkowych jest coraz powszechniejsze, ale nie można zaakceptować poglądu, iż standardem ma być umieszczenie takiego urządzenia bezpłatnie w częściach wspólnych. Jest to niewątpliwie udogodnienie dla najemcy, uatrakcyjnijające lokal, ale jeżeli jeden ze współwłaścicieli chce czerpać korzyści z dochodów z dobrze wyposażonego lokalu użytkowego, to nie może to przy sprzeciwie innego współwłaściciela następować kosztem części wspólnych. Stanowisko apelującej, iż zamontowanie klimatyzatora w klatce schodowej nie wpływa znacząco na estetykę budynku jest subiektywne. Konieczność poszanowania interesów każdego ze współwłaścicieli każe natomiast przyjąć, że zgoda na bezpłatne umieszczenie klimatyzatora w częściach wspólnych narusza interes pozostałych, sprzeciwiających się współwłaścicieli i interes wspólnoty.

Powyższe względy zadecydowały o oddaleniu apelacji jako bezzasadnej - na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powodów, obliczone na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji.

Wynagrodzenie kuratora pozwanej obliczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, przy zwiększeniu tego wynagrodzenia o stawkę podatku od towarów i usług.

SSA Regina Kurek SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Baran