

Sygn. akt I ACa 979/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Ewa Giezek SO del. Barbara Rączka-Sekścińska
Protokolant:	stażysta Katarzyna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. P. i J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 10 lipca 2014 r., sygn. akt XV C 625/13

I/ Zmienia zaskarżony wyrok :

a) w punkcie I. (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo u uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 czerwca 2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J.,

b) w punkcie III. (trzecim) w ten sposób, że zasądza od K. P. i J. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. kwotę 457 (czteryście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za postępowanie pierwszoinstancyjne;

II/ Zasądza od K. P. i J. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. kwotę 805 (osiemset pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za postępowanie apelacyjne i kasacyjne.

SSO del. Barbara Rączka-Sekścińska SSA Zbigniew Merchel SSA Ewa Giezek

Sygn. akt I ACa 979/16

UZASADNIENIE

Powódki K. P. i J. P. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Dom Zdrojowy 2a w J. wnosili o uchylenie uchwał Wspólnoty o numerach (...) z dnia 15 czerwca 2013 r. oraz o orzeczenie o kosztach według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódki wskazały, że w dniu 3 lipca 2013 r. doręczono im jako członkom pozwanej Wspólnoty zawiadomienie o podjęciu, na zebraniu uchwał, w tym zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) o treści przytoczonej w uzasadnieniu pozwu. Obie te uchwały podlegały zdaniem powódek uchyleniu. Zawarta w pkt 1 uchwały nr (...) zgoda na przebudowę istniejącej w lokalu Hotelu (...) kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m² jest zbyt ogólna, a do projektu nie załączono projektu rozbudowy. Nie określono terminu wykonania prac, ani szczegółów inwestycji. Przewidziana zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej nie może być dokonana wolą większości właścicieli lokali. Stanowi to nieuprawnioną ingerencję w prawa odrębnej własności lokali. Poza tym Wspólnota nie może decydować za powódki o zrzeczeniu się prawa do wynagrodzenia z tytułu zmiany wysokości udziałów. Zgoda na nieodpłatne wyodrębnienie kolejnego lokalu na rzecz właściciela lokalu Hotel (...) godzi w interes majątkowy Wspólnoty i powódek. Z tych wszystkich względów nie jest możliwym udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do wykonania uchwały nr (...).

Odnosnie uchwały nr (...) powódki wywiodły, że wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Zatem zmiana powierzchni lokalu musi prowadzić do zmiany w nieruchomości wspólnej. Musi to wiązać się z odpowiednimi wpisami w księgach wieczystych i zapłatą wynagrodzenia poszczególnym członkom względu na zmniejszenie się ich udziałów.

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014r. powódki podniosły, że uchwała nr (...) została podjęta bez zachowania formy aktu notarialnego.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu z uwagi na uchybienie terminowi do wytoczenia powództwa przewidzianego przepisem art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a w wypadku nieuwzględnienia tego wniosku o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów według norm przepisanych, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu wskazała pozwana, że powódki w § 6 umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...), który nabyły po połowie oświadczyły, że znana jest im treść umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej i sposobie zarządu i zobowiązały się wypełniać wszystkie ich postanowienia oraz zgodziły się na ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Dalej pozwana wywiodła, że zarządca nieruchomości zawiadomił powódki o zebraniu Wspólnoty wyznaczonym na dzień 15 czerwca 2013r., przedstawił porządek obrad oraz załączył projekty uchwał, w tym uchwał zaskarżonych. Na zebraniu Wspólnoty, przed podjęciem zaskarżonych uchwał A. L. (1) przedstawił informacje dotyczące rozbudowy (nadbudowy) części nieruchomości wspólnej - zakończonego pierwszego etapu i planowanego drugiego etapu oraz że rzut projektowanej kawiarni znajduje się do wglądu u dyrektora Hotelu (...). Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta większością 74,51648% głosów. Natomiast uchwała nr (...) została podjęta większością 75,47988%. Obie uchwały zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty. Pismem z dnia 27 czerwca 2013r. zarządca nieruchomości poinformował członków Wspólnoty o wynikach głosowania. Pozwana zakwestionowała twierdzenia powódek, że w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów musieli wziąć udział wszyscy właściciele lokalu. Odwołała się do regulacji przepisu art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podniosła także, że powódka K. P. na zebraniu Wspólnoty w dniu 15 czerwca 2013 r. nie głosowała przeciwko uchwale (...), a nawet zagłosowała za uchwałą nr (...). Pozwana zaprzeczyła, aby zgoda na dokonanie drugiego etapu rozbudowy Hotelu (...) była zbyt ogólna. Dokumentacja związana z drugim etapem rozbudowy była dla członków Wspólnoty do wglądu, a pozwana nie miała obowiązku dołączenia do uchwały projektu przebudowy. Wskazała także, że zgoda na rozbudowę nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga podjęcia uchwały przez Wspólnotę. Pozwana zaprzeczyła także, aby Wspólnota miała obowiązek zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie za wynagrodzeniem. Poza tym taka zgoda została już wyrażona w uchwale nr (...). Odnosnie zgody na nieodpłatne wyodrębnienie lokalu na rzecz właściciela Hotelu (...) pozwana podniosła, że powódki

nie wykazały, na czym miałyby polegać naruszenie ich interesu majątkowego, a przeciwnie zaskarżona uchwała skutkuje w tym zakresie odciążeniem powódek od ponoszenia części opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Odnośnie uchwały nr (...) pozwana wywiodła, że nieruchomość wspólną można pozbawić takiej powierzchni, która nie musi wchodzić w jej skład, a zatem nie jest niezbędna przynajmniej dwóm właścicielom wyodrębnionych lokali do korzystania z nich. Taka przebudowa nie prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu, który może stać się przedmiotem odrębnego prawa własności i przedmiotem obrotu. Objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć tylko któremuś z właścicieli wyodrębnionych już lokali.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lipca 2014 roku w sprawie o sygnaturze akt XV C 625/13 Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny uchylił uchwałę nr (...) z dnia 15 czerwca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. (punkt I.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a więc co do uchwały nr (...) (punkt II.) oraz zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania (punkt III.)

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Bezspornym w sprawie było, że zarządcą nieruchomości pozwanej Wspólnoty, na podstawie umowy o sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną, jest (...) sp. z o.o. w G.. Pomiędzy współwłaścicielami (...) sp. z o.o. w G. przy ul. (...) w J. została zawarta umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. W umowie tej określono, że w budynku Wspólnoty znajduje się Hotel (...) oraz apartamenty wypoczynkowo-turystyczne. Określono także, że nieruchomość wspólna obejmuje m. in. tarasy i balkony oraz to, że właściciel Hotelu (...) jest uprawniony do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie, w jakim nie narusza to praw właścicieli w odniesieniu do lokali i nieruchomości wspólnej. Ustalono również, że jeżeli do lokalu przylega balkon lub taras, a wejście jest możliwe wyłącznie z tego lokalu właściciel lokalu jest wyłącznie uprawniony do korzystania z balkonu lub tarasu. Podobna zasada dotyczy balkonów i tarasów przylegających do lokalu Hotelu (...). Natomiast z balkonu lub tarasu, na który wejście jest z ogólnodostępnej części budynku korzystać mogą wszyscy członkowie Wspólnoty.

Powódki K. P. oraz J. P. są współwłaścicielkami po połowie lokalu niemieszkalnego numer (...), o powierzchni 38 m², położonego w nieruchomości pozwanej Wspólnoty w J. przy ul. (...). Łączny udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem odrębnej własności tego lokalu wynosi 569/10.000. Prawa te powódki nabyły umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 czerwca 2005 r. W umowie powódki oświadczyły, że znana jest im treść umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej i sposobie zarządu i że zobowiązują się wypełniać wszystkie ich postanowienia oraz wyrażają zgodę na ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (§ 6 umowy).

Na dzień 15 czerwca 2013 r. zostało zwołane zebranie pozwanej Wspólnoty. W zawartym w zawiadomieniu porządku obrad wskazano m. in., że obejmuje on informację zarządcy w przedmiocie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości Wspólnoty, głosowanie nad uchwałą nr (...) ze zwięzłym określeniem jej przedmiotu oraz głosowanie nad uchwałą nr (...) ze zwięzłym określeniem jej przedmiotu. Do zawiadomienia załączono projekty uchwał oraz informację, że zebranie zostanie zaprotokołowane przez notariusza. W dniu 15 czerwca 2013 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym zostały m. in. podjęte uchwały:

I. nr (...), mocą której:

1) w nawiązaniu do podjętej uchwały nr 4/ (...) właściciele lokali zaakceptowali wykonanie pierwszego etapu nadbudowy (rozbudowy) obejmującego powiększenie lokalu Hotelu (...) poprzez wybudowanie nowych pomieszczeń wraz z ciągami komunikacyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej 712,7 m/2 nad niecką basenu na poziomie 13,67 oraz na wybudowanie nowych pomieszczeń wraz z ciągami komunikacyjnymi o powierzchni 289 m/2, które to pomieszczenia oraz ciągi komunikacyjne wejdą w skład Hotelu (...), jako odrębnego lokalu. Jednocześnie wyrazili zgodę na wykonanie drugiego etapu rozbudowy (...) Zdrojowego obejmującego przebudowę istniejącej w budynku lokalu Hotel (...) kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m/2;

2) w związku z tym właściciele lokali wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom we współwłasności nieruchomości wspólnej, bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali, przy czym zmiana udziałów może nastąpić dwuetapowo – zarówno po wykonaniu pierwszego etapu jak i po zakończeniu drugiego etapu rozbudowy;

3) w związku z dokonaną rozbudową właściciele wyrazili zgodę na podział powstałego wskutek nadbudowy (rozbudowy) lokalu Hotelu (...) przez wyodrębnienie z niego lokalu o powierzchni około 20,3 m² i ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na rzecz właściciela lokalu Hotelu (...);

4) właściciele lokali udzielili zarządcy (...) sp. z o.o. w G. pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały w przedmiocie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, w tym do zawarcia stosownej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. nr (...), mocą której właściciele lokali zaakceptowali wykonaną przebudowę części nieruchomości wspólnej, to jest tarasu o powierzchni użytkowej 13,43 m² przylegającego do lokalu nr (...) i zmianę jej przeznaczenia poprzez przyłączenie do lokalu o numerze (...), bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

Za uchwałą nr (...) głosowało 74,51648% udziałów, przeciwko nie głosował nikt, a wstrzymało się od głosu 0,96350% udziałów. Za uchwałą nr (...) głosowało 75,47998% udziałów, przeciwko nie głosował nikt, nikt też nie wstrzymał się od głosu.

Podjęcie uchwały nr (...) zostało poprzedzone informacją przedstawioną przez A. L. (1) w sprawie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości wspólnoty. W formie aktu notarialnego została zaprotokołowana czynność polegająca na udzieleniu przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę pełnomocnictwa dla zarządcy do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały w przedmiocie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom we współwłasności nieruchomości wspólnej zawartej w uchwale (...) w pkt. 2, w tym do zawarcia stosownej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pismem z dnia 27 czerwca 2013 r. zarządca nieruchomości powiadomił powódki o wynikach głosowania nad uchwałami nr 1- (...) podjętymi na zebraniu Wspólnoty w dniu 15 czerwca 2013 r. Równocześnie poinformowano powódki, że koszty zarządu nieruchomością wspólną naliczane będą według podjętych uchwał.

Wcześniej, bo w dniu 2 grudnia 2006 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr 4/ (...), mocą której wyrażono zgodę na dokonanie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości Wspólnoty polegającej na powiększeniu Hotelu (...) poprzez wybudowanie nowych pomieszczeń o powierzchni około 1.000 m² wraz z ciągami komunikacyjnymi nad niecką basenu, które wejdą w całości w skład Hotelu (...) jako odrębnego lokalu i będą stanowić wyłączną własność właściciela Hotelu (...). Jednocześnie wyrażono zgodę na odpowiednią zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali. Udzielono także zarządcy pełnomocnictwa do wykonania uchwały. Uchwała ta została podjęta w formie pisemnej zwykłej. Nie została zaskarżona przez żadnego członka Wspólnoty. Ta ostatnia okoliczność jest między stronami bezsporna. Na podstawie tej uchwały roboty budowlane zostały rozpoczęte we wrześniu 2011 r.

Prawo odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 30,7 m² w nieruchomości Wspólnoty nabyła w dniu 26.08.2005r. B. K.. Lokal ten składa się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju. I ona oświadczyła, że wyraża zgodę na ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Do lokalu (...) przylega taras, na który wchodzi się z tego lokalu. Zabudowanie tego tarasu nastąpiło jeszcze przed podjęciem uchwały nr (...). Było ono konsekwencją rozbudowy lokalu Hotelu (...) – zmian konstrukcyjnych budynku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt przez obie strony postępowania, na podstawie akt księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie, zeznań powódki K. P. przesłuchanej w charakterze strony oraz zeznań świadków J. Z. i A. L. (1). Dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych opisanych przy konkretnych ustaleniach faktycznych Sąd uznał za wiarygodne. Nie budziły one wątpliwości Sądu, nie były też kwestionowane przez strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Stan prawny lokalu nr (...) oraz fakt przylegania do niego tarasu, na który wejście prowadziło z tego lokalu Sąd a quo ustalił na podstawie dokumentów z akt księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie.

Na podstawie zeznań powódki Sąd Okręgowy ustalił okoliczności dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości wspólnoty oraz z lokalu powódki, a także przebieg zebrania Wspólnoty, na którym podjęto zaskarżone uchwały. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako korespondujące ze zgromadzonymi w aktach dokumentami.

Na podstawie zeznań świadka J. Z. przesłuchanej na rozprawie w dniu 27 lutego 2014 r. ustalono okoliczności dotyczące zwołania zebrania Wspólnoty, jego przebiegu, nadbudowy nieruchomości wspólnoty. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako korespondujące z zeznaniami świadka A. L. (2) i zgromadzonymi w aktach dokumentami. Podobne okoliczności Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań świadka A. L. (2) przesłuchanego na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2014 r. Na podstawie zeznań świadka ustalono także, że jeszcze przed zebraniem w dniu 15 czerwca, powódka zapoznawała się z dokumentacją planowanej rozbudowy. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako korespondujące z zeznaniami powódki, świadka J. Z. oraz zgromadzonymi dokumentami.

Wskazał sąd I instancji, że na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014 r. oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości zgłoszony w piśmie z dnia 19 marca 2014 r. Uznał, że prowadzenie tego dowodu na okoliczność braku wpływu zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej na wartość lokalu w budynku Wspólnoty było zbędne z uwagi na niżej opisane motywy rozstrzygnięcia. Poza tym skoro powódka twierdziła, że doszło do obniżenia wartości jej lokalu na skutek obniżenia udziałów w nieruchomości wspólnej, to ciężar udowodnienia tej okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. obciążał powódkę, a nie pozwaną.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Wskazał sąd ten na regulację art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określającą możliwość zaskarżenia uchwały Wspólnoty do sądu oraz podstaw zaskarżenia - z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wskazał, że w myśl art. 25 ust. 1a ustawy powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy ustalał czy powódki zachowały termin dla wniesienia pozwu w tej sprawie, termin ustawowy określony w przepisie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, albowiem pozwana podnosiła zarzut uchybienia temu terminowi. Mając na uwadze, że pozew w sprawie został wniesiony został w dniu 26 lipca 2013 r., to sześciotygodniowy termin liczony od dnia 15 czerwca 2013 r. upływał z dniem 27 lipca 2013 r. Uznał więc, że termin dla wniesienia pozwu został zachowany.

Przechodząc do istoty sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powódek o uchylenie uchwały nr (...) jest zasadne z uwagi na niezachowanie prawem przepisanej formy aktu notarialnego. Sąd I instancji przywołał treść art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazującego, 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 do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zaś z art. 22 ust. 3 ustawy wynika, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na

ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (pkt. 5). Dokonując wykładni art. 22 ust. 2 ustawy stwierdził sąd I instancji, że skonstruowany jest logicznie na zasadzie koniunkcji. Objęto nim zarówno uchwałę właścicieli wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jak i udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zatem zastrzeżenie formy prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 in fine) nie dotyczy tylko obowiązku udzielenia pełnomocnictwa w odpowiedniej formie ale również udzielenia zgody na dokonanie takiej czynności. Wskazał też, że takie stanowisko ugruntowane jest w literaturze i orzecznictwie. Niezachowanie formy aktu notarialnego dla podjętej uchwały powoduje nieważność zgody i brak należytego umocowania dla zarządu Wspólnoty, a w konsekwencji nieważność tej czynności. Zdaniem Sądu Okręgowego, w tych okolicznościach skoro uchwała (...) nie została zaprotokołowana przez notariusza, a jedynie powtórzona w treści sporządzonego aktu notarialnego skutkuje to uchynieniem w całości uchwały jako naruszającej przepisy art. 22 ust. 2 i 3 pkt. 5 oraz art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wskazał też, że bez postanowień pkt. 1 nie zostałyby ona podjęta skoro postanowienie pkt. 2 wyraźnie nawiązuje do postanowienia pkt. 1 zatwierdzającego dotychczas dokonaną nadbudowę i wyrażającego zgodę na to, że nowo wybudowane pomieszczenia i ciągi komunikacyjne wejdą w skład lokalu Hotelu (...), czego konsekwencją są postanowienia wyrażające zgodę na nieodpłatną zmianę wysokości udziałów (pkt. 2) i ustanowienie odrębnej własności wyodrębnionego z nowo wybudowanej powierzchni lokalu o powierzchni 20,3 m². Wobec takiej treści zaskarżonej uchwały nie było możliwości uchynienia jej jedynie w części (art. 58 § 3 k.c.). Sąd Okręgowy wskazał także, że wadliwości uchwały nr (...) nie sanuje uchwała o częściowo podobnej treści z dnia 2 grudnia 2006 r. nr (...). I ta uchwała została bowiem podjęta z naruszeniem przepisów art. 22 ust. 2 i 3 pkt. 5 oraz art. 7 ust. 2 ustawy i jako sprzeczna z prawem, choć nie zaskarżona w terminie powództwem o jej uchynienie, jest nieważna – art. 58 § 1 k.c.

Sąd a quo odniósł się też do innych zarzutów podniesionych przez powódki, co do uchwały nr (...). Uznał za trafny zarzut powódek, że uchwała jest zbyt ogólnikowa, gdy chodzi o wyrażenie zgody na drugi etap nadbudowy. Wprawdzie pozwana rzeczywiście nie miała obowiązku dołączenia do uchwały projektu rozbudowy ale treść uchwały powinna być tak sprecyzowana, aby nie budził wątpliwości przedmiot uchwały, w tym wypadku zakres prac drugiego etapu nadbudowy. Nie jest wystarczającym określenie, że chodzi o przebudowę istniejącej kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m². W treści takiej uchwały, albo powinny być określone szczegółowe parametry inwestycji, albo powinno być zawarte odesłanie do konkretnej dokumentacji projektowej.

Nie uznał za trafny sąd I instancji, zarzut jakoby zmiana wysokości udziałów nie mogła być przyjęta wolą większości współwłaścicieli skoro z przepisu art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali jednoznacznie wynika, że w przypadku takiej zmiany uchwały wspólnoty wymaga zmiana wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (pkt. 5) oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (pkt. 5a). Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Tym samym takie uchwały nie wymagają jednomyślności.

Za nie trafny uznał też zarzut, że pozwana Wspólnota nie może za powódki decydować o zrzeczeniu się wynagrodzenia za zmniejszenie wysokości udziałów i taka uchwała narusza interes powódek i Wspólnoty. Istotnie generalnie Wspólnota nie ma prawa do podejmowania decyzji dotyczących praw majątkowych jej członków wynikających z praw odrębnej własności należących do nich lokali. Reguła ta jednak musi doznawać ograniczenia w sytuacji, gdy za wiedzą i zgodą pozostałych członków Wspólnoty, a tak było gdy chodzi o rozbudowę dokonaną przez właściciela Hotelu (...), jeden z członków Wspólnoty dokonuje nakładów, których skutkiem jest właśnie zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku nie można mówić o naruszeniu interesu powódek, bo interes w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali to nie tylko interes powoda kwestionującego uchwałę, lecz wyważony interes wszystkich członków Wspólnoty. Gdyby było tak jak chcą powódki rozważenia wymagałaby bowiem kwestia zwrotu poczynionych na nieruchomości nakładów.

Odnosnie uchylenia uchwały nr (...), to roszczenie powódek sąd I instancji uznał za nie zasadne, gdyż uchwała ta nie narusza ani prawa ani umowy właścicieli lokali ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powódek. Nie trafne było stanowisko powódek, że taka przebudowa prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu, który może stać się przedmiotem odrębnego prawa własności i przedmiotem obrotu. Jak wynika z umowy o uregulowaniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i rzutu kondygnacji, taras przylegający do lokalu nr (...) pozostawał w wyłącznym korzystaniu przez właściciela lokalu z uwagi na wejście z tego lokalu. W następstwie zmian konstrukcyjnych powstałych i koniecznych w czasie pierwszego etapu nadbudowy (rozbudowy) powstała konieczność przesunięcia tafli szklanej stanowiącej odgródzenie tego tarasu. Z uchwały nr (...) wynika jedynie, że wspólnota wyraziła zgodę na przyłączenie 13,43 m² powierzchni tarasu do lokalu nr (...) bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu uchwała ta stanowi potwierdzenie stanu istniejącego. Nie użyto w niej pojęcia „pomieszczenie przynależne”, a tym samym taras nie stanowi części składowej lokalu. Tym samym nie nastąpiła zmiana powierzchni lokalu i zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, co wynika zresztą wprost z zaskarżonej uchwały. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie doszło do połączenia dwóch samodzielnych lokali, zatem nie została spełniona żadna z przesłanek prowadzących do uchylenia tej uchwały.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy w punkcie I wyroku, na podstawie przepisów art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 22 ust. 2 i 3 pkt. 5 oraz art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 par. 3 k.c., uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 15 czerwca 2013 r. W punkcie II wyroku, na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stosowanego, a contrario oddalono powództwo, co do uchylenia uchwały nr (...).

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie III wyroku, na podstawie przepisu art. 108 par. 1 kpc i art. 100 kpc znosząc je między stronami, skoro powództwo zostało w części uwzględnione, a w części oddalone.

Od powyższego wyroku apelację wywiodły powódki K. P. oraz J. P., zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu drugiego oraz trzeciego. Zaskarżonemu orzeczeniu powódki zarzuciły:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie, iż zaskarżona przez powódki uchwała nr (...) z dnia 15 czerwca 2013 roku:

1. nie jest niezgodna z przepisami prawa, podczas gdy zmiana powierzchni lokalu skutkuje zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej - w ocenie skarżących wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego, zmiana powierzchni lokalu musi prowadzić do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, czyli do zmiany zakresu prawa mającego status części składowej, z kolei co musi skutkować odpowiednimi wpisami w księgach wieczystych prowadzonych dla lokalu i nieruchomości wspólnej;
2. nie jest niezgodna z umową właścicieli lokali podczas, gdy pozostaje w sprzeczności z art. 7.2 umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 30 maja 2005 roku, z której wynika, że właściciel jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do ujawnienia zmian powierzchni lokalu w księdze wieczystej;
3. nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy każda zmiana powierzchni lokalu oraz wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej winna zostać odnotowana w księgach wieczystych;
4. nie narusza interesu powódek, podczas gdy członkom wspólnoty winno przysługiwać wynagrodzenie w związku ze zmniejszeniem się ich udziałów w nieruchomości wspólnej;

II. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienia miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. nakładających na Sąd orzekający obowiązek:

- wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału;
- uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu;
- skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności;
- wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie;
- przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności;

poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, zakładającej wszechstronne, racjonalne rozważenie zgromadzonego materiału dowodowego jako całości, skutkujące błędami w ustaleniach faktycznych, będących podstawą merytorycznego rozstrzygnięcia, a polegające na przyjęciu, iż powierzchnia lokalu nr (...), mająca wpływ nie wysokość udziału w nieruchomości wspólnej nie zwiększyła się o 13,43 m² pomimo przyłączenia zabudowanego tarasu;

2. art. 98 k.p.c. poprzez błędne zniesienie pomiędzy stronami kosztami procesu, w sytuacji gdy powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżące wniosły o zmianę wyroku Sądu I Instancji w zakresie:

- a. punktu drugiego i uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J., oznaczonej numerem (...) z dnia 15 czerwca 2013 roku;
 - b. punktu trzeciego poprzez zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powódek kosztów procesu w kwocie 837 zł, w tym 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 400 zł tytułem kosztów sądowych, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, oraz 60 zł tytułem kosztów postępowania zażaleniowego;
- zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powódek 335 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, w tym 135 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego 200 zł tytułem kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła również pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J., zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu I uchylającego uchwałę nr (...) z dnia 15 czerwca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. oraz w zakresie punktu III dotyczącego orzeczenia o kosztach procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez mylne przyjęcie, że w treści uchwały nr (...) udzielono zarządcy (...) spółka z o.o. pełnomocnictwa do dokonania czynności stanowiących czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, podczas gdy właściciele lokali nie głosowali w treści powyższej uchwały za udzieleniem powyższego pełnomocnictwa, a jedynie niektórzy z nich, co wynika w szczególności z protokołu sporządzonego przez notariusz R. R.. A nr (...) udzielili indywidualnie zarządcy pełnomocnictwo w powyższej sprawie;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w tym w szczególności:

a) naruszenie art. 25 ust. 1a ustawy o własności poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że spóźnione twierdzenie powódek, podniesione podczas rozprawy w dniu 25 czerwca 2014r. dotyczące nieprawidłowej w ocenie powódek formy zaskarżonej uchwały (...) zasługuje na uwzględnienie, podczas gdy art. 25 ust. 1a powołanej ustawy poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia w konsekwencji czego po upływie ustawowego terminu do wytoczenia powództwa

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i uwzględnienie spóźnionych podstaw zaskarżenia uchwały przez Sąd;

b) naruszenie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 oraz art. 7 ust.2 ustawy o własności lokali i art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na bezpodstawnym przyjęciu przez Sąd instancji, że uchwały właścicieli lokali zarówno w zakresie wyrażenia zgody na podjęcie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz w zakresie udzielania zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy stanowiącej czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zachowania formy prawem przewidzianej, w konsekwencji czego sąd I instancji uchylił uchwałę nr (...) z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, oraz bezpodstawnie przyjął, że uchwała właścicieli lokali z dnia 2 grudnia 2006 r. nr (...) jest nieważna podczas gdy zawarte w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali prawem przewidzianej dotyczy jedynie udzielenia przez właścicieli pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia umowy stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a żaden z przepisów prawa nie stanowi, że na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 w przedmiocie udzielenia przez zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego wymaga zaprotokołowania przez notariusza.

3. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, w szczególności:

a) naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie przez sąd I instancji, a w konsekwencji uwzględnienie spóźnionego twierdzenia powódek podniesionego dopiero podczas rozprawy w dniu 5 czerwca 2014 r. dotyczącego nieprawidłowej w ocenie powódek formy zaskarżonej uchwały nr (...), a w konsekwencji wydanie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I w oparciu o ww. spóźnione twierdzenie powódek, podczas gdy zgodnie z art. 217 § 2 k.p.c. spóźnione twierdzenie powódek, które w żaden sposób nie wykazały, że nie zostało ono zgłoszone we właściwym czasie bez ich winy lub że uwzględnienie spóźnionego twierdzenia nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności, powinno zostać przez Sąd I instancji bezwzględnie pominięte z uwagi na dyspozycję art. 217 § 2 k.p.c., jak również z uwagi na to, że art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie ustawowego terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali;

b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z dokumentu przedłożonego przez pozwaną - protokołu z dnia 15 czerwca 2013 r. sporządzonego przez notariusza w formie aktu notarialnego repertorium A nr 5536/2013, poprzez nieuzasadnione przyjęcie przez sąd I instancji, że uchwała nr (...) została podjęta w sposób nieprawidłowy z uwagi na niezachowanie prawem przepisanej formy aktu notarialnego, podczas gdy uchwała nr (...) została podjęta w sposób prawidłowy i w zakresie udzielenia przez właścicieli lokali pełnomocnictwa zarządowi do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały właścicieli lokali w przedmiocie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, zawartej w uchwale nr (...) w pkt 2, w tym do zawarcia stosownej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej” zgodnie z art. 22 ust. 2 została podjęta w formie prawem przewidzianej, tj. w formie aktu notarialnego.

Podnosząc powyższe zarzuty, pozwana wniosła o:

1. zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonym przez pozwaną zakresie poprzez oddalenie powództwa również w zakresie roszczenia powódek o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 czerwca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. oraz poprzez zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów procesu za sza obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku, o:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania za obie instancje, w tym o kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie skarżąca wniosła o:

- dopuszczenie i przeprowadzenie na rozprawie dowodu z oświadczenia z dnia 25 sierpnia 2014 r. o sprostowaniu protokołu z zebrania właścicieli lokali z dnia 15 czerwca 2013r. załączonego do niniejszej apelacji,
- przesłuchanie na okoliczność treści uchwały nr (...) w charakterze świadków A. L. (1) i J. Z..

W odpowiedzi na apelację powódek, strona pozwana wniosła o jej oddalenie i uwzględnienie apelacji pozwanej, a także zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie I ACa 944/14 Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił obie apelacje i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny wskazał w uzasadnieniu swego orzeczenia, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, a także dokonał właściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie przekraczając w tej mierze granic swobodnej oceny dowodów, wynikającej z art. 233 k.p.c., wbrew odmiennym twierdzeniom obu stron skarżących. Sąd Apelacyjny po dokonaniu własnej samodzielnej i swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, zaaprobował ustalenia Sądu pierwszej instancji co do stanu faktycznego, jak i ocenę dowodów dokonaną przez Sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się do zgłoszonych w treści środka odwoławczego wniosków dowodowych strony pozwanej, podkreślił zważywszy na fakt, iż pozwana nie wykazała, iż zgłoszenie wniosków dowodowych zawartych w apelacji nie było możliwe w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji oddalił je w części dotyczącej wniosków o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. L. (1) i J. Z. na okoliczność treści uchwały nr (...). Sąd Apelacyjny doszedł jednocześnie do przekonania, iż względy ekonomiki postępowania nie stoją na przeszkodzie dopuszczeniu dowodu z dokumentu znajdującego się na karcie 452 akt sprawy, a zawierającego oświadczenie z dnia 25 sierpnia 2014 r. o sprostowaniu protokołu z zebrania właścicieli lokalu z dnia 15 czerwca 2013r. W wyniku powyższego Sąd Odwoławczy uzupełnił zebrany w sprawie materiał dowodowy poprzez przeprowadzenie dowodu z dokumentu: „Oświadczenia z dnia 25 sierpnia 2014r. o sprostowaniu protokołu z zebrania (...) Lokali znajdujących się w (...) w J., przy ul. (...) odbytego w (...) w J. przy ul. (...) w dniu 15 czerwca 2013 roku, opatrzonego podpisami Przewodniczącego Zebrania (...) Lokali - A. L. (1) oraz protokolanta tegoż zebrania - J. Z. na okoliczność treści uchwały nr (...). W treści przedmiotowego oświadczenia zawarto stwierdzenie, iż doszło do błędnego zaprotokołowania treści uchwały właścicieli lokali nr (...), albowiem w rzeczywistości była ona głosowana jedynie w zakresie punktów 1-3, a pełnomocnictwa w zakresie opisanym w pkt 4 projektu uchwały nr (...) były udzielane indywidualnie przez poszczególnych właścicieli lokali obecnych na zebraniu. W konsekwencji dokonano sprostowania protokołu z zebrania właścicieli lokali z dnia 15 czerwca 2013r. w ten sposób, iż na stronie 4 protokołu w treści uchwały nr (...) skreślono punkt 4. Zdaniem Sądu Apelacyjnego tak istotna zmiana treści protokołu, dotycząca kwestii merytorycznej, tj. uchylenia jednego z punktów uchwały nie była skuteczna, jako iż nie można jej potraktować w kategorii omyłki pisarskiej. Nadto wskazał sąd II instancji, że czynność polegająca na udzieleniu przez właścicieli lokali pełnomocnictwa dla Zarządcy – (...) Sp. z o.o. w G. do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały (...) Lokali w przedmiocie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej zawartej w uchwale numer (...) w punkcie 2, w tym do zawarcia stosownej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej została w dniu 15 czerwca 2013 r. zaprotokołowana w formie aktu notarialnego przez notariusz R. G. prowadzącą Kancelarię Notarialną w G. (Rep. A Nr (...)) Oceniając tą ostatnią czynność w świetle art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie wskazał sąd II instancji, że notariusz może sprostować

protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. W tym przypadku wyłącznie w gestii notariusza pozostaje ocena czy uchybienia zawarte w akcie notarialnym mogą być kwalifikowane jako oczywista omyłka w rozumieniu art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie. Po sporządzeniu protokołu sprostowania notariusz winien wydać kolejny wypis z aktu notarialnego (art. 109a powołanej wyżej ustawy), uwzględniający zmiany naniesione protokołem sprostowania. Pozwana nie podnosiła natomiast, iż w niniejszej sprawie doszło do sprostowania przedmiotowego aktu notarialnego w opisanej wyżej formie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nieskuteczne jest natomiast modyfikowanie treści aktu notarialnego w drodze oświadczeń sporządzonych w formie pisemnej, dodatkowo przez osoby inne aniżeli notariusz sporządzający akt notarialny. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwana nie zdołała zakwestionować trafnego ustalenia Sądu Okręgowego, iż doszło do podjęcia uchwały (...) w treści odzwierciedlonej w treści protokołu znajdującego się na kartach 206-212 akt sprawy. Chybiony zatem jest podniesiony przez pozwaną zarzut błędu w ustaleniach faktycznych poprzez mylne przyjęcie, że w treści uchwały nr (...) udzielono zarządcy (...) Spółka z o.o. pełnomocnictwa do dokonania czynności stanowiących czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Wbrew twierdzeniom skarżącej podczas z treści opisanego wyżej protokołu sporządzonego przez notariusza R. R.. A nr (...) nie wynika okoliczność jakoby, niektórzy członkowie wspólnoty udzielili indywidualnie zarządcy pełnomocnictwo w powyższej sprawie.

Zdaniem sądu II instancji zarzuty apelacji strony pozwanej w części, w której dotyczyły naruszenia prawa procesowego art. 233 k.p.c. – stanowiły nieskuteczną polemikę z tymi ustaleniami, w istocie powielającą twierdzenia podniesione na poparcie zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 oraz art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 o własności lokali i art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię. Sąd ad quem, po dokonaniu analizy treści aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2013 r. Rep. A nr 5536/2013, w pełni podzielił wykładnię dokonaną przez Sąd I instancji, zgodnie z którą w przedmiotowym akcie notarialnym znalazła się jedynie informacja o podjęciu przez (...) Lokali uchwały nr (...) oraz jej treści (vide: k. 394), co nie jest jednoznaczne z zachowaniem prawem przepisanej formy aktu notarialnego dla sporządzenia samej uchwały w tym przedmiocie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutu naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie przez Sąd I instancji, a w konsekwencji uwzględnienie spóźnionego twierdzenia dotyczącego nieprawidłowej formy zaskarżonej uchwały nr (...). Zgodnie z art. 217 § 2 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W literalnego brzmienia cytowanego przepisu wynika iż w systemie dyskrecjonalnej władzy sędziego, rygiorem pominięcia objęte są zarówno twierdzenia, jak i dowody. Rygiorem pominięcia nie zostały objęte natomiast wprost zarzuty, ani materialne, ani procesowe (z wyjątkiem oczywiście tych zarzutów procesowych, które należy zgłosić pod rygiorem ich utraty przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy). Wiąże się to z tym, że zwykle podniesienie określonego zarzutu stanowi jednocześnie konkretne twierdzenie. Odmienna sytuacja zachodzi, gdy okoliczności faktyczne stanowiące podstawę zarzutu procesowego wynikają z materiału dowodowego. Wówczas brak jest przeszkód, aby strona podniosła zarzut procesowy w dowolnym czasie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, analizowany zarzut nie był jednak spóźniony. Wbrew twierdzeniem skarżącej, strona powodowa podniosła bowiem niezgodność uchwały nr (...) z przepisami prawa już w treści pozwu, wskazując iż zaskarżone uchwały winne zostać uchylone przez sąd ze wszystkich przyczyn wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (vide: k. 5 akt sprawy). Natomiast podczas rozprawy w dniu 5 czerwca 2014r. powódki jedynie sprecyzowały na czym konkretnie polegały wadliwości kwestionowanych przez nie uchwał. Z podanych wyżej względów na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oparty na twierdzeniu o uchybieniu przez powódki terminu do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali z powodu niezachowania formy zastrzeżonej pod rygiorem nieważności. Jakkolwiek twierdzenia skarżącego co do konsekwencji uchybienia terminu zawitemu prawa materialnego określonego w tym przepisie (wynoszącego 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli) są trafne, wskazać należy iż powódki wszystkie podstawy zaskarżenia uchwały wymienione w art. 25 ust. 1 ustawy, w tym „niezgodność z przepisami prawa” powołały już w treści pozwu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 oraz art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 58 § 1 oraz art. 73 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię. Wskazał, że trafnie przyjął sąd I instancji, że dla podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego co do uchwały właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na podjęcie przez zarząd tej czynności, a także udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy.

W konsekwencji zaaprobował Sąd Apelacyjny w pełni konstatację sądu I instancji, iż niezachowanie formy aktu notarialnego uchwały nr (...) powoduje nieważność zgody właścicieli lokali i brak należnego umocowania dla zarządu Wspólnoty, a w konsekwencji nieważność określonej w tej uchwale czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Zgodził się też sąd II instancji ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że niezależnie od opisanej wyżej podstawy uchylenia uchwały nr 3/2003 w postaci niezgodności z przepisami prawa, w odniesieniu do zaskarżonej uchwały zachodziła również inna podstawa wymieniona w art. 25 ust. 1 in fine ustawy o własności lokali, tj. naruszenie interesów powódek jako współwłaścicielek lokalu. Za trafny uznał zarzut powódek, że uchwała jest zbyt ogólnikowa w zakresie wyrażenia zgody przez Wspólnotę na drugi etap nadbudowy, a tym samym wprowadza niepewność dla interesów powódek, przede wszystkim w sferze majątkowej. Zgodził się ze stwierdzeniem, iż uchwała powinna być tak sprecyzowana, aby nie budził wątpliwości przedmiot uchwały, w tym wypadku zakres prac drugiego etapu nadbudowy. Nie spełnia tego warunku nieprecyzyjne wskazanie, iż etap ten obejmował będzie przebudowę istniejącej kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m². Zdaniem Sądu ad quem, uchwała zawierająca tak niedoprecyzowane określenia, nie daje możliwości oceny rzeczywistego zakresu robót i ich kosztów. W treści takiej uchwały powinien być zawarty szczegółowy opis inwestycji, albo winno znaleźć się odesłanie do konkretnej dokumentacji technicznej. Koniecznym jest również podanie terminów wykonania prac oraz innych szczegółów inwestycji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zaskarżona uchwała nr (...) określając przedmiot planowanych robót budowlanych w sposób nader ogólny nie pozwalający na dokonanie oceny zasadności podjęcia uchwały, przez co uznać ją należy za nierzetelną i sprzeczną z interesami właścicieli lokali. W obecnym stanie rzeczy, przyjąć należy iż zgoda Wspólnoty ma charakter niemalże blankietowy, pozostawiający zarządcy znaczną swobodę w wykonaniu uchwały, przez co niewątpliwie stwarza zagrożenie dla istotnych interesów powódek.

Analizując zarzuty z apelacji powódek K. P. oraz J. P., w zakresie oddalenia powództwa co do uchwały nr (...) rozpoczął sąd II instancji od zarzutu naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz dowolności poczynionych ustaleń, polegających według skarżących na błędnym przyjęciu, iż powierzchnia lokalu nr (...), nie zwiększyła się o 13,43 m² pomimo przyłączenia zabudowanego tarasu, a tym samym nie doszło do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Jego formuła nie zawiera wskazania jakich konkretnych uchybień dopuścił się sąd I instancji w zakresie zasady swobodnej oceny dowodów. Podniesiona przez skarżące argumentacja w istocie zawiera w uzasadnieniu zarzutu naruszenia prawa materialnego. Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera bowiem wszelkie elementy konstrukcyjne wymienione w treści wymienionego wyżej przepisu, wyjaśnia zarówno podstawę faktyczną, jak i prawną rozstrzygnięcia. Wobec faktu, iż uzasadnienie zaskarżonego wyroku niewątpliwie poddaje się kontroli instancyjnej, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. uznać należało za niezasadny. Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stwierdził, że nie zasługiwał on na uwzględnienie. Zgodnie z art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy o własności lokali: „udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi”. W artykule 2 ust. 4 ustawy sprecyzowano, iż do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi". Kategoria „pomieszczenia przynależnego”, jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie części składowej według Kodeksu cywilnego, a

zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny balkonu uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego. Zdaniem sądu II instancji, nie budzi wątpliwości fakt, iż taras nie jest ani samodzielnym lokalem, ani pomieszczeniem przynależnym stanowiącym część składową lokalu nr (...), lecz stanowi część nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, uznać należało, że przedmiotowa akceptacja przebudowy w żaden sposób nie wpływa na zmianę udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Właścicielowi lokalu nr (...) przysługuje jedynie uprawnienie wyłączone do korzystania z przedmiotowego tarasu, nie stanowi on natomiast części składowej tego lokalu. Taras ten zarówno przed podjęciem zaskarżonej uchwały nr (...), jak i po jej podjęciu stanowił część nieruchomości wspólnej. Kwestionowana uchwała stanowiła zatem wyłącznie formalną akceptację dokonanych już zmian konstrukcyjnych. Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutu niezgodności uchwały nr (...) z ust. 7.2. umowy właścicieli lokali. Kwestionowany zapis umowny stanowi, iż Właściciel Hotelu (...) jest uprawniony do dokonywania zmian wewnątrz Hotelu (...) na własny koszt, pod warunkiem, że takie prace zostaną przeprowadzone zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami oraz określonymi w umowie zasadami. W niniejszej sprawie nie wykazano jakoby przeprowadzone prace remontowe (przesunięcie tafli szklanej stanowiącej odgródzenie tarasu) nie spełniały tych norm. Zatem uznał, iż zapis ten nie miał w niniejszej sprawie zastosowania. Brak również podstaw do stwierdzenia, że z przepisu tego wynika, że właściciel jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do ujawnienia zmian powierzchni lokalu w księdze wieczystej

Z wyżej wymienionych względów apelacja powódek okazała się niezasadna. W ocenie Sądu Apelacyjnego uchwała nr (...) nie narusza ani prawa, ani umowy właścicieli lokali, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powódek. Mając powyższe okoliczności na uwadze obie apelację należało oddalić, zgodnie z art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie I. sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c., stosując zasadę wzajemnego zniesienia między stronami kosztów procesu. Sąd Apelacyjny miał na uwadze, iż obie strony przegrały sprawę w instancji odwoławczej oraz poniosły równe koszty (opłatę od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika).

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5 oraz w zw. z art. 7 ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obie uchwały, o których mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymagają zachowanie prawem przewidzianej formy tj. formy aktu notarialnego, podczas gdy zachowania takiej formy wymaga tylko uchwała o udzieleniu pełnomocnictwa do dokonania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; art. 58 § 1 i art. 73 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku bezpodstawnego przyjęcia, że niezachowanie formy aktu notarialnego powoduje nieważność uchwały o wyrażeniu przez właścicieli lokali zgody na dokonanie przez zarząd wspólnoty czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz art. 25 ust. 1 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku bezpodstawnego przyjęcia, że uchwała nr (...) podjęta została z naruszeniem przepisów prawa oraz z naruszeniem interesów powódek jako właścicielek lokalu.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2016 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że stanowiące przedmiot sporu w sprawie zagadnienie, czy przewidziane w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymaganie zachowania „formy prawem przewidzianej” dotyczy tylko uchwały właścicieli lokali udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, czy także uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie była przedmiotem pogłębionych wypowiedzi doktryny ani orzecznictwa. W literaturze wyrażane są w tym przedmiocie dwa przeciwstawne poglądy, bez szerszego uzasadnienia. Natomiast Sąd Najwyższy w swym orzecznictwie, które przytoczył, uznawał że podjęcie przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu następuje w zwykłej formie zaprotokołowanej pisemnie, a jedynie podjęcie uchwały udzielającej zarządowi

pełnomocnictwa do dokonania takich czynności wymaga prawem przewidzianej formy, a więc w wypadkach prawem przewidzianych formy aktu notarialnego. W niniejszej sprawie Sąd Najwyższy stanowisko to uznał za uzasadnione i dokonał szerszej wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. Na wstępie odwołał się do wykładni historycznej i wskazał, że do chwili nowelizacji tego przepisu dokonanej z dniem 19 maja 2000 r. na podstawie ustawy 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) przepis ten stanowił: „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności”. Nie zawierał zatem wymagania, by uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu miała formę przewidzianą prawem dla takiej czynności. Od dnia 19 maja 2000 r. do tak sformułowanego przepisu ustawodawca dodał nowe wymaganie używając spójnika „oraz”, w konsekwencji czego powstała norma prawna o brzmieniu: „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”. Takie sformułowanie zmienionego przepisu oznacza, że nowe wymaganie zachowania „formy prawem przewidzianej” odnosi się tylko do także nowego, dodatkowego wymagania podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Kierując się wykładnią językową wskazał Sąd Najwyższy, że spójnik „oraz” użyty został w art. 22 ust. 2 do stwierdzenia, iż dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga zarówno podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności, jak i podjęcia uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Spójnik „oraz” odnosi się zatem jedynie do konieczności podjęcia dwóch uchwał, a nie do wymagania dla nich obu „formy prawem przewidzianej”. Nie oznacza więc, że obie te uchwały powinny mieć „formę prawem przewidzianą”.

Taka wykładnia znajduje potwierdzenie także w wykładni systemowej. Zgodnie bowiem z art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej powinno być udzielone w tej samej formie szczególnej, jakiej wymaga ustawa do ważności tej czynności prawnej. Natomiast do wyrażenia przez współwłaścicieli przewidzianej w art. 199 k.c. zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ustawa nie wymaga żadnej szczególnej formy, niezależnie od tego jaka forma jest wymagana do dokonania przez współwłaścicieli samej takiej czynności. Forma szczególna może być zatem wymagana tylko do zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli samej umowy przekraczającej zakres zwykłego zarządu np. umowy sprzedaży nieruchomości, nie jest natomiast wymagana do wyrażenia przez nich zgody na zawarcie takiej umowy. Współwłaścicieli - co oczywiste - nie dotyczy przepis art. 63 § 2 k.c., odnoszący się do szczególnej formy zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej.

Również względy celowościowe i funkcjonalne przemawiają za wskazaną wyżej wykładnią art. 22 ust. 2 u.w.l. Nie można bowiem pominąć, że wprowadzenie dodatkowych wymagań formalnych koniecznych dla ważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej musi mieć racjonalne podstawy i jest uzasadnione tylko wtedy, gdy spełnia ważne cele społeczne i chroni uzasadnione interesy wspólnoty, jej członków lub innych podmiotów. Takie zaś względy nie istnieją w omawianym przypadku. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego - co z reguły jest powodem wprowadzenia ustawowego wymagania szczególnej formy czynności prawnej - wystarczające jest bowiem wymaganie, by uchwała udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu była podjęta w formie prawem przewidzianej dla tej czynności. Zabezpiecza to także w dostateczny sposób interesy właścicieli lokali. Reasumując Sąd Najwyższy wskazał, że trudno znaleźć racjonalne powody, które mogłyby uzasadnić dodatkowe wymaganie, by również uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd takich czynności zapadała w formie przewidzianej dla nich prawem.

Z tych wszystkich względów uznał, że nie można podzielić wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. dokonanej przez Sądy obu instancji i należy uznać, że zawarte w tym przepisie 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. Innymi słowy jedynie uchwała właścicieli lokali udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu powinna być podjęta w formie przewidzianej prawem dla takiej umowy, natomiast uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może być podjęta w zwykłej formie uchwały zaprotokołowanej pisemnie.

Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma też wystarczających podstaw do uznania, że - jak stwierdziły Sądy obu instancji - zaskarżona uchwała, ze względu na swoją ogólnikowość w zakresie zgody na drugi etap rozbudowy, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódek. Należy bowiem uwzględnić, że była to już druga uchwała w przedmiocie rozbudowy, której pierwszy etap został zakończony i jego efekt był widoczny dla wszystkich członków wspólnoty, podobnie jak jego skutki. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały członek zarządu wyjaśnił kwestie związane z rozbudową oraz wskazał, że dokumentacja jest do wglądu u dyrektora (...). Każdy właściciel lokalu mógł więc zapoznać się z dokumentacją drugiego etapu rozbudowy, jej przewidywaną skalą, terminami i kosztami. Mógł także żądać wyjaśnienia wątpliwości, jeżeli je miał oraz doprecyzowania szczegółów, jak również poszerzenia uchwały o określone dane techniczne, terminy i koszty wykonania prac. Nikt jednak nie zgłosił żadnych wątpliwości, zastrzeżeń ani wniosków w tym zakresie. Nie uczyniły tego także powódki, co pozwala przyjąć, że nie miały wątpliwości co do zakresu rozbudowy, terminów wykonania, kosztów oraz innych szczegółów inwestycji.

Uznając, że uchwała narusza interesy majątkowe powódek, Sąd Apelacyjny nie sprecyzował, o jakie konkretne interesy chodzi i w jaki sposób zaskarżona uchwała je narusza, co nie pozwoliło Sądowi Najwyższemu na merytoryczną ocenę trafności tego stanowiska, a tym samym zasadności uchylecia uchwały z tej przyczyny na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę zważył co następuje :

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnieniu.

Skarga kasacyjna pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 10 lipca 2014 r. dotyczyła jedynie rozstrzygnięcia oddalającego apelację pozwanego od orzeczenia sądu I instancji uwzględniającego powództwo w zakresie uchylecia uchwały nr (...) z dnia 15 czerwca 2013r. pozwanej Wspólnoty i tylko w tej części została uwzględniona. Tym samym poprzednie orzeczenie Sądu Apelacyjnego uprawomocniło się w zakresie orzeczenia o uchwale nr (...) (apelacja powódek od negatywnego dla nich rozstrzygnięcia w tym zakresie została oddalona i w tym zakresie orzeczenie sądu II instancji nie zostało zaskarżone skargą kasacyjną). Prawomocne stało się więc orzeczenie Sądu Apelacyjnego co do rozstrzygnięcia obejmującego żądanie uchylecia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty. Tak więc w dalszych rozważaniach mimo uchylecia przez Sąd Najwyższy zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazania mu sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, sąd II instancji nie będzie odnosił się do zaskarżenia uchwały nr (...).

Poza tym Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną pozwanego przesądził, że podjęcie przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu następuje w zwykłej formie zaprotokołowanej pisemnie, a jedynie podjęcie uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do dokonania takich czynności wymaga prawem przewidzianej formy, a więc w wypadkach prawem przewidzianych formy aktu notarialnego.

Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma też wystarczających podstaw do uznania, że - jak stwierdziły Sądy obu instancji - zaskarżona uchwała, ze względu na swoją ogólnikowość w zakresie zgody na drugi etap rozbudowy, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódek. Należało bowiem uwzględnić, że była to już druga uchwała w przedmiocie rozbudowy, której pierwszy etap został zakończony i jego efekt był widoczny dla wszystkich członków wspólnoty, podobnie jak jego skutki. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały członek

zarządu wyjaśnił kwestie związane z rozbudową oraz wskazał, że dokumentacja jest do wglądu u dyrektora (...). Każdy właściciel lokalu mógł więc zapoznać się z dokumentacją drugiego etapu rozbudowy, jej przewidywaną skalą, terminami i kosztami. Mógł także żądać wyjaśnienia wątpliwości, jeżeli je miał oraz doprecyzowania szczegółów, jak również poszerzenia uchwały o określone dane techniczne, terminy i koszty wykonania prac. Nikt jednak nie zgłosił żadnych wątpliwości, zastrzeżeń ani wniosków w tym zakresie. Nie uczyniły tego także powódki, co pozwala przyjąć, że nie miały wątpliwości co do zakresu rozbudowy, terminów wykonania, kosztów oraz innych szczegółów inwestycji.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny któremu sprawa została przekazana, związany był wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Tak więc po uchyleniu przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego z 10 lipca 2014r. w zakresie punktu pierwszego w sferze faktycznej przy ponownym rozpoznaniu sprawy pozostały okoliczności które przy uznaniu, że uchwała narusza interesy majątkowe powódek ocena o jakie konkretne interesy chodzi i w jaki sposób zaskarżona uchwała je narusza.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę w zakresie zaskarżenia apelacją przez pozwaną orzeczenie sądu I instancji, jako podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjął ustalenia dokonane przez sąd I instancji i sąd II instancji przy poprzednim rozpoznaniu. Poza tym sąd II instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy przyjął, że w formie aktu notarialnego została zaprotokołowana część uchwały o udzieleniu przez właścicieli lokali pełnomocnictwa dla zarządcy do składania oświadczeń i podejmowania czynności, o których mowa w punkcie 4 uchwały, pozostała część uchwały została zaprotokołowana w formie pisemnej.

Wskazać też należy, że rozpoznawanie apelacji sprowadza się do tego, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony. Jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny oraz prawidłowość zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego (nawet, gdyby to nie było przedmiotem zarzutów apelacji). Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji. Skoro postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, to wydane orzeczenie musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji (art. 382 k.p.c.). Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, jak również zastosowaną przez ten sąd wykładnię prawa materialnego i procesowego. Mając to na uwadze sąd drugiej instancji uznał za zbyt częste powtarzanie ustaleń i oceny prawnej dokonanej przez sąd I instancji, które zaaprobował (patrz wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt IV CK 526/04 czy wyrok SN z 27 kwietnia 2010r., sygn. akt II PK 312/09, LEX nr 602700).

Wracając do kwestii zasadniczej, jaka pozostała do rozstrzygnięcia, należy wskazać, że przebudowa części wspólnej nieruchomości nie zawsze (tak było w niniejszej sprawie) prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego. Członkowie wspólnoty mogą bowiem zdecydować o takiej przebudowie części wspólnej, gdzie powstanie odrębny lokal i wtedy zajdzie konieczność ustanowienia odrębnej własności lokalu i zdecydowania o rozporządzenie nim, albo mogą zezwolić na taką przebudowę części wspólnych, która doprowadzi do ograniczenia powierzchni nieruchomości wspólnej, gdy przebudowana powierzchnia połączona zostanie z którymś z wyodrębnionych już lokali i określą zasady na jakich to nastąpi (patrz art. 23 ust 2 bądź ust 2a u.w.l.). Ten ostatni sposób wybrała Wspólnota w kwestionowanej uchwale, która została przyjęta większością głosów. Należy wskazać, że zakończenie prac związanych z przebudową wymagać będą do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstała przebudowa (patrz też uch SN z 25 listopada 2011r. w sprawie III CZP 65/11, czy wyrok SA w Warszawie z dnia 19 września 2013r. w sprawie I ACa 1536/12 – LEX nr 1392078).

Dysponując taką uchwałą ocenić należało czy uchwała ta narusza interesy powódek i w jaki sposób (art. 25 ust. 1 in fine u.w.l.).

Pojęcie „interesów” na gruncie wskazanego przepisu musi być rozumiane szeroko, jako naruszające czyjeś dobro, prawo, czy czyjąś korzyść, także np. ekonomiczną właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne do zaskarżonej uchwały i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jej interesu jako właściciela.

Poza tym odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka.

Strona powodowa zobowiązana do sprecyzowania zarzutów przeciw kwestionowanej uchwale w zakresie naruszenia jej interesów pismem z 14 listopada 2016r. wskazała na zachodzenie takich naruszeń.

Odnosząc się do podnoszonej kwestii, że zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej narusza interes majątkowy powódek w aspekcie pozbawienia powódek wynagrodzenia części przysługującego im udziału w prawie własności gruntu - działki (...) na której jest posadowiony budynek, to zarzut ten uznać należało za niezasadny. Niewątpliwie na skutek rozbudowy zmieni się powierzchnia łączna wszystkich lokali (wzrośnie), a tym samym ulegnie zmianie ułamek jaki przypada lokalowi powódek w nieruchomości wspólnej (też w gruncie), który wynika ze stosunku powierzchni lokalu zajmowanego przez powódki wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Jednakże zaistniałej zmiany udziału nie można uważać, za pozbawienie powódek części ich dotychczasowego udziału w prawie do gruntu i to bez wynagrodzenia. Taka zmiana udziału jest naturalną, nieuniknioną w każdym wypadku, konsekwencją zgody na rozbudowę i zmienionej w jej wyniku ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Musi więc ulec korekcie (w tym wypadku nieznacznej) także wielkość udziału nie tylko w prawie do gruntu ale też w pożytkach i innych przychodach, jak i kosztach. Zmieni się też „siła głosu” związanego w lokalem.

Jeśli chodzi o kwestie pozbawienia powódek wynagrodzenia za zmniejszenie udziału, to kwestia ta mogłaby być rozważana jako naruszenie ich interesów, gdyby powódki poniosły jakieś nakłady lub wydatki w związku z rozbudową, które nie zostaną im zrekompensowane. Tymczasem w niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą. Wyodrębnienie nowo powstałego wskutek przebudowy lokalu i zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej skutkować będą odciążeniem (zmniejszeniem) właścicieli lokali po przez niższy ułamek w nieruchomości wspólnej od opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zwiększenie powierzchni Hotelu (...) będzie miało wpływ na zwiększenie udziałów właściciela Hotelu (...) w nieruchomości wspólnej, a tym samym to temu podmiotowi wzrosną koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Nie był też zasadny kolejny argument powódek jakoby kwestionowana przez nie uchwała miała je pozbawić przysługującego im udziału w przychodzie z art. 12. ust. 2 u.w.l. z tytułu posiadania własności lokalu z nieruchomości wspólnej. Powołany przez powódki przepis dotyczy czerpania pożytków i przychodów z części nieruchomości wspólnej. Stawiając taki zarzut powódki nie były jednak w stanie wskazać czy w ogóle nieruchomość wspólna, z której miano zabrać część jej powierzchni pod przebudowę przynosiła jakikolwiek dochód, czy to Wspólnocie, czy też np. powódkom (vide oświadczenie pełnomocnika powódek na rozprawie apelacyjnej dnia 24 stycznia 2017r.; k 608 i 609).

Niezasadny był zarzut, że Wspólnota nie uregulowała zasad korzystania przez inwestora z nowopowstałych pomieszczeń po ich powstaniu, a przed ich włączeniem do istniejącego samodzielnego lokalu Hotel (...), co skutkuje brakiem pobierania pożytków, w których udział winien przysługiwać powódkom na podstawie art. 12. ust. 2 u.w.l.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że w niniejszej sprawie powstał przychód z nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który przynależy członkom wspólnoty, którym ma być wartość jaką przynosić może nowopowstała powierzchnia nieruchomości. Należy tu podkreślić, że rozbudowa, o której mowa w zaskarżonej uchwale ma być ponoszona przez podmiot – jednego członka Wspólnoty - Hotel (...). Tym samym skoro wyłącznie ten podmiot obciążają wydatki przebudowy, to i on powinien po jej dokonaniu wyłącznie korzystać z pożytków i przychodów jakie przynosi ta część. Brak jest jakichkolwiek podstaw do pobierania przez powódki pożytków z powierzchni, która powstała tylko i wyłącznie nakładem i na koszt jednego podmiotu.

Odnosząc się z kolei do zarzutu, że wynagrodzenie właściciela lokalu w związku 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, a jedynie on sam, jako jedynie uprawniony w ramach posiadanego udziału. Zdaniem sądu II instancji ocena czy skarżona uchwała narusza słusne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Tak więc argumentacja powódek zawierająca wyżej wskazany zarzut mogłaby być oceniana gdyby faktycznie nieruchomość wspólna przynosiła dochody i one na skutek zmniejszenia udziału w nieruchomości wspólnej uległyby zmianom. Jak już wskazano wyżej nie zostało wykazane by nieruchomość wspólna przynosiła przychody, a więc trudno stwierdzić czy i w jakim stopniu zaskarżona uchwała narusza prawo właściciela lokalu do wynagrodzenia z nieruchomości wspólnej.

Niezasadny był zarzut, że zmniejszenie udziału powódek w nieruchomości wspólnej bez ekwiwalentnego wynagrodzenia pozostaje w sprzeczności z art. 64 ust. 1,2,3 Konstytucji RP gwarantującym ochronę prawa własności. Zaskarżona uchwała nie narusza prawa własności powódek, którym przysługuje prawo do lokalu. Z tym prawem związane jest prawo w nieruchomości wspólnej. Ustawodawca dopuszcza możliwość ingerencji w prawo własności nieruchomości wspólnej o czym świadczą chociażby zapisy art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. stanowiące o udzieleniu zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Skoro ustawodawca pozostawił Wspólnocie możliwość decydowania w powyższych kwestiach to uznać należy, że odnosi się to do wszystkich aspektów takiej ingerencji w prawa wspólne, a więc też kwestie finansowe jakie taka decyzja wywołuje. Zdaniem sądu II instancji Wspólnota uprawniona jest do zdecydowania w jaki sposób rozdysponować dochód jaki przynieść może przebudowa czy nadbudowa lokalu. Może w związku z tym też zdecydować o rezygnacji z przychodu jakie takie działania mogą przynieść.

Przywoływane w tym miejscu stanowisko sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 15 października 2014r. w sprawie V CSK 662/13 było nieadekwatne do stanu niniejszej sprawy. Omawiany stan faktyczny niniejszej sprawy różni się zasadniczo od okoliczności, jakie były przedmiotem rozważań w powoływanym przez skarżącą wyroku Sądu Najwyższego, gdzie spór dotyczył kwestii celu na jaki mają zostać przeznaczone środki uzyskane ze sprzedaży nowo powstałego lokalu wydzielonego z części wspólnych.

Powyższą argumentację należy odnieść do kolejnych zarzutów powódek, że powstanie nowych pomieszczeń kosztem części wspólnych będzie stanowić w sensie ekonomicznym przychód uzyskany kosztem części wspólnych z nieruchomości wspólnych i nakładów inwestora stąd jego docelowe zbycie winno skutkować zastąpieniem korzyści rzeczowej wartością pieniężną oraz że niczym nieuzasadnione jest darmowe wzbogacenie jednego z członków wspólnoty. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że Wspólnota może zdecydować w jaki sposób rozdysponować przychodem jaki mogłaby uzyskać z zajęcia części wspólnych na przebudowę i przyłączenie części przebudowanej do jednego z już istniejących lokali.

Niezasadny był zarzut, że sporna uchwała nie dookreśla zasad korzystania z nowopowstałych pomieszczeń po ich powstaniu, a przed ich włączeniem do istniejącego samodzielnego lokalu Hotelu (...). Postawiony zarzut nie dotyczy przedmiotu uchwały, gdzie zdecydowano o zgodzie na rozbudowę i zmianę udziałów. O ile jest tak jak twierdzą powódki, że od maja 2013 roku inwestor wynajmuje nowopowstałą część nieruchomości, mającą status

nieruchomości wspólnej klientom hotelowym, czerpiąc znaczne pożytki, zaś z osiągniętych przychodów nie rozlicza się ze wspólnotą mieszkaniową i pozostałymi właścicielami, pomimo treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali to w tym zakresie winny kwestionować roczne sprawozdanie z działalności Zarządu, do którego należy zarządzanie m.in. nieruchomością wspólną (vide umowa o sprawowaniu zarządu).

Sąd Apelacyjny nie podziela też zarzutów powódek dotyczących braku przeprowadzenia przez pozwaną Wspólnotę analizy ekonomicznej wykonanej inwestycji. To nie Wspólnota mieszkaniowa była inwestorem i wykonawcą inwestycji, ponadto wszelkie niezbędne informacje dotyczące przebudowy zostały przedstawione właścicielom lokali podczas zebrania właścicieli lokali. Właściciele lokali w razie jakichkolwiek wątpliwości czy dodatkowych pytań związanych z przebudową mieli możliwość ich zadawania i uzyskiwania wszelkich informacji podczas ww. zebrania właścicieli lokali. Powódki nie skorzystały z takiej możliwości stąd aktualnie twierdzenia co do wątpliwości odnośnie informacji o przebudowie przekazywanych podczas zebrania właścicieli lokali są nieuzasadnione.

Reasumując skoro powódki nie wykazały, by zaskarżona uchwała godziła w ich interesy, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku w pkt Ia, stosując art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. a contrario.

Orzeczenie o kosztach za I instancję zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Powódki przegrały to postępowanie co do obu zaskarżonych uchwał, a więc winny zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania (koszty sądowe w kwocie 80 zł opłaty od zażalenie i koszty zastępstwa procesowego - 2 x 180 zł + 17 zł opłaty od pełnomocnictwa). Łącznie 457 zł (pkt Ib).

W pkt II sąd II instancji orzekł o kosztach w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym uwzględnia na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Powódki przegrały apelację własną i były przegranymi co do apelacji pozwanej Wspólnoty, a więc z tego tytułu powinny zwrócić pozwanej Wspólnocie 200 zł opłaty sądowej za wniesioną przez apelację, jak i koszty zastępstwa procesowego należne tej stronie 2 x 135 zł – razem 470 zł. Powódki też obciążały koszty postępowania kasacyjnego jako przegrane, na które składała się opłata od skargi kasacyjnej 200 zł i 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej w tym postępowaniu – razem 335 zł. Stąd łączne koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego wyniosły 805 zł.

SSA Ewa Giezek SSA Zbigniew Merchel del. SO Barbara Rączka