

Sygn. akt I ACa 809/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa F. W. i T. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w B.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 7 lipca 2017 roku, sygn. akt I C 468/16

I. oddala apelację,

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Artur Kowalewski Agnieszka Bednarek - Moraś Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 809/17

UZASADNIENIE

Powodowie F. W. i T. W., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w B. domagali się ustalenia nieistnienia, na mocy art. 189 k.p.c., uchwały numer (...) właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę lokalową, zaprotokołowanej przez notariusza K. P. w dniu 21 lutego 2015 roku, zapisanej w rep. „A” pod numerem (...), dotyczącej wyrażenia zgody na przebudowę i zmianę przeznaczenia części wspólnych nieruchomości tj. strychu w budynku mieszkalnym numer (...), położonym w B. przy ulicy (...) oraz ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w następstwie przebudowy oraz zmianę wysokości udziałów we współwłasności tej nieruchomości wspólnej. Nadto strona powodowa wniosła o

zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) w pozwanej wspólnocie lokalowej i służy im legitymacja czynna do złożenia przedmiotowego powództwa. Nadto podnieśli, że istnieją podstawy do ustalenia nieistnienia uchwały numer (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem sądów powszechnych w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej muszą brać udział wszyscy właściciele lokali. Dodatkowo powołując się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie I ACa 59/16 strona powodowa wskazała, że sąd ten przyjął tezę, iż ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały: jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w B., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że podjęcie przez pozwaną przedmiotowej uchwały o numerze (...) było konsekwencją wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 12 września 2014 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 265/14, stwierdzającego nieważność uchwały o numerze (...) pozwanej, która dotyczyła tej samej kwestii co późnej podjęta uchwała (...). Strona pozwana oświadczyła, że nie podziela stanowiska powodów zwartego w uzasadnieniu pozwu co do wymogu zgody wszystkich właścicieli do jej skutecznego podjęcia.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 7 lipca 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 468/16, oddalono powództwo (pkt 1), zasądzono od powodów na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej (pkt 2), nakazano pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koszalinie) kwotę 1.009,74 zł tytułem zwrotu wydatków sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt 3).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji poprzedził ustaleniami faktycznymi, z których wynikało, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w B. składa się z właścicieli dwudziestu lokali.

W dniu 21 lutego 2015 roku odbyło się zebranie członków pozwanej wspólnoty lokalowej i jego przebieg został zaprotokołowany przez notariusza K. P. i zapisany w repertorium A pod numerem (...). Z treści przedmiotowego aktu notarialnego wynika, że w tymże zebraniu brali udział właściciele lokali reprezentujący łącznie (...) 000 udziałów w nieruchomości wspólnej. W § 1 protokołu stwierdzono, że członkowie pozwanej wspólnoty lokalowej podjęli uchwałę numer (...), w treści której wyrazili oni zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej - strychu o łącznej powierzchni 403,52 m² i zmianę jego przeznaczenia poprzez przyłączenie powierzchni użytkowej o wielkości 24,24 m² do lokalu mieszkalnego o numerze (...), oraz wyodrębnienie lokali mieszkalnych (...) o ściśle określonej w tej uchwały powierzchni użytkowej. Nadto uchwałą tą głosujący wyrazili zgodę na przebudowę części wspólnej nieruchomości przez wskazane w uchwale osoby fizyczne oraz pozwaną Wspólnotę, a także na ustanowienie odrębnych własności lokali powstałych w następstwie adaptacji części wspólnych oraz ich zbycie na rzecz inwestorów, a nadto na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnych własności lokali przebudowanych za cenę – 259,00 złotych za m² powierzchni użytkowej. Natomiast w § 11 stwierdzono, że za przyjęciem uchwały numer (...) oddali głosy właściciele lokali posiadający łącznie udział w wysokości 6.740/10.000 części w tej nieruchomości wspólnej, przeciwni podjęciu tej uchwały byli właściciele lokali mający udziały w ilości 516/10.000 części i nikt nie wstrzymał się od głosowania.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powodowie F. W. i T. W., którzy byli obecni na tymże zebraniu pozwanej wspólnoty lokalowej oddali głos przeciwko uchwale (...). Powodowie reprezentowali udziały wysokości 516/10.000 części w nieruchomości wspólnej

Ustalono także, że w przedmiotowym zebraniu brała udział R. H., która oddała głos za przyjęciem zaskarżonej uchwały. Jednakże właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w B. jest wyłącznie W. H. (mąż R. H.), który ten lokal nabył do swojego majątku odrębnego. Wraz z prawem własności tego lokalu mieszkalnego związany jest udział w wysokości 481/10.000 części w nieruchomości wspólnej. W. H. nie brał udziału w głosowaniu, nie udzielił też pełnomocnictwa żonie do głosowania w jego imieniu i w terminie późniejszym nie potwierdził czynności głosowania żony na tym zebraniu.

Sąd Okręgowy ustalił także, że właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) w pozwanej wspólnotie jest wyłącznie J. O., który tę nieruchomość mieszkaniową nabył do swojego majątku osobistego, uczestniczył w zebraniu wspólnoty w dniu 21 lutego 2015 roku i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały.

Następnie ustalono, że członkami wspólnoty lokalowej są także:

- A. i D. małżonkowie S. (właściciele lokalu numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 347/10.000 części w nieruchomości wspólnej); lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu udział brał D. S. (1) i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków,

- M. M. (1) i R. M., którzy są właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 297/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu udział brał R. M. i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków,

- A. i R. małżonkowie K., którzy są właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 449/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu brała udział A. K. (1) i oddała głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków,

- M. i G. małżonkowie K., którzy są właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 525/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu udział brał G. K. i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków,

- A. i W. małżonkowie W., którzy są właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 446/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu udział brał W. W. (3) i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków,

- V. i D. małżonkowie S., którzy są właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 518/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten jest objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; w przedmiotowym zebraniu udział brał D. S. (2) i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków;

- R. K. i S. S., którzy są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...) z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 453/10.000 części w nieruchomości wspólnej; udział każdego ze współwłaścicieli w prawie własności tej nieruchomości jest równy i wynosi $\frac{1}{2}$ części; w przedmiotowym zebraniu brał udział R. K. i oddał głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez obu współwłaścicieli,

- O. G., która jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 1940/10.000 części w nieruchomości wspólnej; O. G. oddała głos za przyjęciem zaskarżonej uchwały,

- M. R., która jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 453/10.000 części w nieruchomości wspólnej; w przedmiotowym zebraniu brał udział pełnomocnik M. R. – A. G., legitymujący się pełnomocnictwem ogólnym z dnia 15 marca 2001 roku; oddano głos za przyjęciem uchwały.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w dacie podjęcia spornej uchwały członkami wspólnoty lokalowej byli A. i S. małżonkowie K., którzy byli właścicielami lokalu mieszkalnego o numerze (...), z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 339/10.000 części w nieruchomości wspólnej; lokal ten był objęty wspólnością ustawową, majątkową małżeńską; przedmiotowym zebraniu udział brała A. K. (2) i oddała głos za przyjęciem spornej uchwały, zaś sposób głosowania był przed zebraniem uzgodniony przez małżonków. Ustalono jednocześnie, że od września 2015 roku, po prawomocnym podziale majątku, lokal ten stanowi wyłączną własność A. K. (2).

Sąd I instancji ustalił, że ważne głosy za przyjęciem przedmiotowej uchwały podjęli członkowie pozwanej wspólnoty lokalowej reprezentujący łącznie udziały w wysokości 5.799/10.000 części w nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali uzasadniali swoje decyzje tym, że środki które uzyskane zostaną ze sprzedaży części wspólnych ich nieruchomości przeznaczone zostaną na spłatę kredytu bankowego, który pozwana zaciągnęła na remont dachu budynku.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez obie strony procesu w postaci kopii protokołu notarialnego z przebiegu zebrania w dniu 21 lutego 2015 roku wraz z listą obecności, umowy sprzedaży nieruchomości nabytej przez W. H., pełnomocnictwa A. G.. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

Sąd zwrócił uwagę, że poza sporem pozostawał fakt uczestnictwa określonych osób na zebraniu członków pozwanej wspólnoty lokalowej z dnia 21 lutego 2015 r. oraz tego, że jedynie powodowie F. W. i T. W. byli przeciwni podjęcia uchwały, a także, że nikt nie wstrzymał się od głosowania. Wobec powyższego Sąd Okręgowy dokonał oceny czy uchwała nr (...) została podjęta w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W kontekście powyższej oceny Sąd meriti w pierwszej kolejności wskazał, że O. G., będącej właścicielem lokalu nr (...), przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1940/10.000 części, a nie jak przyjęto to na liście głosujących 1947/10.000.

Następnie Sąd Okręgowy odwołując się do treści art. 36 § 2 k.r.o. oraz art. 209 k.c. uznał, że w przypadku lokalu objętego wspólnością majątkową małżeńską, każdy z małżonków jest uprawniony do podejmowania czynności zarządu majątkiem wspólnym, chyba że drugi małżonek temu się sprzeciwi. Podkreślono, że czynność głosowania jednego z małżonków w takiej wspólnocie majątkowej jest czynnością zachowawczą i nie wymaga zgody drugiego z małżonków ani też wspólnego oddawania głosu przez nich obojga.

Tym samym Sąd I instancji za ważne uznał głosy oddane przez właścicieli lokali: W. W. (3), D. S. (2), R. M., G. K., A. K. (1), D. S. (1) i A. K. (2). Zwrócono przy tym uwagę, że wskazane osoby przed głosowaniem uzgodniły ze współmałżonkiem jak mają oddać wspólny głos. Sąd wspominał także, że powyżej wymienieni małżonkowie zgodnie zeznali, że przed samym aktem głosowania byli zgodni co do tego jakiego rodzaju głos ma być oddany przez ich współmałżonków nad uchwałą numer (...) pozwanej wspólnoty lokalowej.

W dalszej kolejności Sąd meriti dostrzegł, że w głosowaniu brali udział członkowie pozwanej wspólnoty lokalowej, którzy posiadali lokal we współwłasności ułamkowej (R. K. oraz S. S.). Zdaniem Sądu głos oddany przez R. K. jest ważny albowiem przed jego oddaniem głosujący uzgodnił wspólny głos z drugim współwłaścicielem S. S.. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że współwłaściciele określonej nieruchomości oddają jeden głos, jednakże musi on być uprzednio uzgodniony, co do sposobu głosowania, przez wszystkich współwłaścicieli. Tym samym zważono, że niedopuszczalnym jest aby głosowali wszyscy współwłaściciele.

W ocenie Sądu Okręgowego za nieważny uznać jednak należało uznać głos oddany przez A. G. – pełnomocnika M. R., podkreślając, że A. G. legitymował się pełnomocnictwem z dnia 15 marca 2001 roku, z treści którego wynikało, że udzielająca go upoważniła ojca do zarządu i administrowania jej majątkiem w zakresie szczegółowo wynikającym z treści pełnomocnictwa. Podkreślił nadto Sąd Okręgowy, że pełnomocnictwo do głosowania nad poszczególnymi uchwałami winno być pełnomocnictwem rodzajowym a takiego charakteru nie miało pełnomocnictwo udzielone przez M. R.. Zdaniem Sądu skoro pełnomocnictwo to było ogólne, tym samym nie uprawniało A. G. do oddania głosu w imieniu właściciela lokalu numer (...).

Za nieważny uznano także głos oddany przez R. H., albowiem lokal mieszkalny o numerze B 7 stanowi wyłączną własność W. H. (majątek odrębny), zaś R. H. nie legitymowała się pełnomocnictwem do działania w imieniu męża, a nadto W. H. nie potwierdził czynności głosowania w późniejszym czasie.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że za przyjęciem spornej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 5.799/10.000 części w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie odwołując się do treści art. 23 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Sąd uznał, że brak jest podstaw do uznania, że uchwała nr (...) powinna być podjęta jednomyślnie.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że nad przedmiotową uchwałą głosy oddawali właściciele lokali, zaś ich głosy liczone były wielkością ich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Tym samym przyjęto, że skoro suma udziałów w częściach wspólnych wynosi 10.000/10.000, to za przyjęciem uchwały winni oddać głos właściciele reprezentujący 5.001 udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. W realiach rozpoznawanej sprawy – jak ustalił Sąd Okręgowy – za przyjęciem uchwały głosowali członkowie reprezentujący udziały do 5.799/10.000 części. Dlatego też w ocenie Sądu uchwała została ważnie podjęta.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości. Jednocześnie zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono naruszenie:

- art. 22 ust. 3 pkt. 5a w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 199 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że dla podjęcia zaskarżonej uchwały, w której wyrażono zgodę na merytoryczną zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, wymagana była zwykła większość właścicieli lokali, podczas gdy, w związku z treścią art. 3 ust. 1 u.w.l. należy przyjąć, że wymagana w tym wypadku była jednomyślność,

- art. 36 § 2 k.r.o. oraz art. 37 § 1 pkt 1 i § 4 k.r.o. w zw. z art. 63 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że oddanie głosu za uchwałą, której przedmiotem jest zgoda na przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokali oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, stanowi czynność zachowawczą do której nie jest wymagana zgoda drugiego małżonka - współwłaściciela lokalu objętego wspólnością ustawową - podczas gdy czynność taka stanowi czynność wymienioną w art. 37 § 1 k.r.o. (prowadzi ona do zbycia nieruchomości), w związku z czym do jej dokonania wymagana jest zgoda drugiego małżonka, która pod rygorem nieważności powinna zostać udzielona w formie notarialnej,

- art. 209 k.c. w zw. z art. 199 k.c. poprzez przyjęcie, że w przypadku lokalu objętego współwłasnością w częściach ułamkowych czynność oddania głosu stanowi czynność zachowawczą nie wymagającą umocowania pozostałych współwłaścicieli, podczas gdy głosowanie nad materią objętą uchwałą (...) nie było czynnością zachowawczą, a stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, która wymagała dla swej ważności jednomyślności.

Uwzględniając powyższe wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa poprzez ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w B., zaprotokołowanej przez Notariusza K. P. w dniu 21 lutego 2015 r., repertorium A numer (...), dotyczącej wyrażenia

zgody na przebudowę i zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. strychu w budynku mieszkalnym nr (...) położonego w B. przy ul. (...) oraz ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w następstwie przebudowy oraz zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednocześnie wniesiono o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądami I oraz II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwana odpowiadając na apelację wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie. Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a dokładniej art. 22 ust. 3 pkt 5a w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (dalej u.w.l.) w zw. z art. 199 k.c., art. 36 § 2 k.r.o., art. 37 § 1 pkt 1 i § 4 k.r.o. w zw. z art. 63 § 2 k.c., a także art. 209 k.c. w zw. z art. 199 k.c.

Zauważenia w tym miejscu wymaga, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były między stronami sporne. Poza sporem pozostawał bowiem ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy ul. (...) w B.. Nie były sporne udziały właścicieli (współwłaścicieli) poszczególnych lokali w części nieruchomości wspólnej. Wątpliwości nie budził także przebieg zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 lutego 2015 r., głosowania nad przyjęciem uchwały nr (...), a także przedmiotu uchwały. Wreszcie bezspornie za przyjęciem spornej uchwały głosowali właściciele posiadający udział wynoszący 5.799/10.000 części w nieruchomości wspólnej. W takich okolicznościach powodowie zwrócili się o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 21 lutego 2015 r. wobec jej podjęcia przy braku wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli.

Przechodząc do weryfikacji prawidłowości motywów, które legły u podstaw wydania zaskarżonego wyroku, wskazania wymaga, że powództwo w niniejszej sprawie było oparte na treści art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie jest zatem interes prawny, rozumiany, jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa.

O interesie prawnym w rozumieniu przywołanego powyżej przepisu można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności, co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub

prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 roku, II CSK 33/09, Lex nr 515730).

W kontekście powyższych rozważań zauważenia wymaga, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżona przez nich uchwała traktowana jest przez pozwaną jako akty zawierające wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i wprowadzana w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powodom z uwagi na relacje łączące ją z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie istnieje. Jednocześnie uwzględnienie tego rodzaju powództwa zagwarantuje pełną ochronę praw powodów, albowiem definitywnie i kompleksowo rozstrzygnie spór w kwestiach dotyczących przedmiotu uchwały, a nie zostało ujawnione, aby aktualnie powodom przysługiwało w związku z zaskarżoną uchwałą dalej idące roszczenie. Wręcz przeciwnie, powództwo o uchylenie uchwały zostało oddalone. W konsekwencji należało rozpoznać zarzuty formalne apelujących co do skuteczności podjęcia uchwały nr (...) z dnia 21 lutego 2015 r.

Zatem wskazać należy, że pojęcie „uchwał nieistniejących” nie stanowi pojęcia ustawowego, lecz jest określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ spółdzielni mieszkaniowej. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta na posiedzeniu „organu”, które zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Z uchwałą nieistniejącą mamy do czynienia także wtedy gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, uchwała została podjęta nie na serio, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. W katalogu przyczyn nieistnienia uchwały bez wątplenia mieści się również sytuacja, gdy - zdaniem członka spółdzielni - uchwała została podjęta przez organ nieistniejący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, Lex nr 1536; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, Lex nr 63868; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, lex nr 4092). Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (analogicznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, Lex nr 424423).

Powodowie zarzucali zaskarżonej uchwale wadliwości o charakterze formalnym, a mianowicie nieosiągnięcie jednomyślności w głosowaniu nad uchwałą, która zdaniem strony powodowej była niezbędna do jej podjęcia. Dodatkowo podnieśli, że treść uchwały (obejmująca ich zdaniem czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu) determinuje obowiązek uzyskania zgody, wyrażonej w formie aktu notarialnego, przez drugiego z małżonków (w sytuacji gdy prawo własności lokalu przysługuje małżonkom na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej). Wskazali także, że w przypadku głosowania przez współwłaścicieli (współwłasność ułamkowa) wymagana również jest jednomyślność. Zaś z uwagi na brak zgód wyrażonych w formie aktu notarialnego oraz brak jednomyślności współwłaścicieli, w ocenie apelujących, uchwała nie została skutecznie podjęta.

Nie budzi wątpliwości, że każdemu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, w skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w doktrynie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne, zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia tego typu ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają

jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, Lex nr 151450).

Z nieruchomością wspólną łączy się zarząd tą nieruchomością. Każdy właściciel lokalu ma nie tylko prawo, ale i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, niemniej w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego właściciele lokali mogą uregulować kwestię sposobu tego zarządu. W braku stosownych postanowień umowy, obowiązują natomiast zasady wynikające z przepisów ustawy o własności lokali. Według tych zasad, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną może być sprawowany bezpośrednio przez członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 19 u.w.l.); do zarządu tego mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 199-209 k.c. Jeżeli zaś lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani powołać zarząd wspólnoty (art. 20 u.w.l.).

W tym miejscu zauważyć należy, że w nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), wyodrębnionych jest więcej niż siedem lokali, w związku z czym w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania przepis art. 19 u.w.l., odsyłający do regulacji zawartych w kodeksie cywilnym. Powyższą tezę potwierdza fakt powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w B., co jest okolicznością bezsporną.

Wypada zatem przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie. Natomiast według ust. 2 tego artykułu 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. W art. 22 ust. 3 u.w.l. wymieniono przykładowy katalog tych czynności które przekraczają zwykły zarząd rzeczą wspólną. A w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wskazano, że czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną jest 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.

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że zaskarżona uchwała obejmuje swym zakresem dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną (w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali), w związku z czym koniecznym stało się podjęcie uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na dokonanie określonej czynności.

Nie sposób jednak podzielić stanowiska apelujących, że dla skuteczności podjęcia zaskarżonej uchwały konieczna była jednomyślność wszystkich właścicieli. Umyka bowiem skarżącym, że przepis art. 23 ust. 2 in principio u.w.l. wprost stanowi, że uchwały właścicieli zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Co zaś najistotniejsze tryb i sposób podejmowania uchwał dotyczących zwykłego zarządu, jak i przekraczających ten zarząd, na gruncie ustawy o własności lokali, jest koherentny. Trudno bowiem szukać regulacji dezintegrującej sposobu przyjmowania uchwał z uwagi na ich przedmiot (zwykły zarząd, a przekraczająca zwykły zarząd). W konstatacji Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżona uchwała dla swej skuteczności winna zostać podjęta zwykłą większością głosów, nie zaś jednomyślnie przez wszystkich właścicieli (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, Lex nr 151450; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2016 r., I ACa 1075/15, Lex nr 2081585; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 r., I ACa 1005/15, Lex nr 2076779; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 lutego 2017 r., I ACa 2236/15, Lex nr 2317743; Artur Ratajszczak w odpowiedzi na pytanie „Czy uchwała dużej wspólnoty mieszkaniowej podjęta większością głosów, uprawnia zarząd do zawarcia w imieniu wspólnoty umowy użyczenia części nieruchomości gruntowej?”, System informacji prawnej Lex nr 635260; Roman Dzik, Komentarz do art. 22 ustawy o własności lokali, teza 3, System informacji prawnej Lex).

Sąd Apelacyjny, w niniejszym składzie, nie znajduje żadnych podstaw do stosowania regulacji kodeksu cywilnego, stanowiących o rozporządzaniu rzeczą wspólną. Apelujący zdaje się nie dostrzegać, że przepis art. 1 ust. 2 u.w.l. odsyła do przepisów kodeksu cywilnego wyłącznie w zakresie nieuregulowanym ustawą. Natomiast sposób podejmowania uchwał w tzw. dużych wspólnotach, jak już Sąd odwoławczy wspomniał, został uregulowany w ustawie o własności lokali (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Dlatego też brak jest podstaw do odwoływania się do treści art. 199 k.c., statuującego jednomyślność właścicieli w dokonywaniu czynności przekraczających zwykły zarząd. Skarżący formułując zarzuty w zakresie głosowania nad zaskarżoną uchwałą, całkowicie błędnie interpretują i bezpodstawnie utożsamiają kwestie zarządu rzeczą wspólną, jaką jest nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, której uchwała ta dotyczy i którą regulują przepisy ustawy o własności lokali z zarządzeniem rzeczą wspólną, jaką może być każdy z lokali mieszkalnych, wchodzących w skład tej wspólnoty.

Oczywiście możliwym jest, że część właścicieli z określonymi decyzjami wspólnoty nie godzi się i nie wyrazi zgody na proponowaną treść uchwały, głosując przeciwko niej (a sytuacja taka miała miejsce w zaistniałym stanie faktycznym), co jednak może okazać się bez wpływu na działania wspólnoty, w sytuacji gdy właściciele tacy zostaną przegłosowani. Rolą sądu jest wówczas - w przypadku zaskarżenia takiej uchwały - zbadanie w ramach zgłoszonych zarzutów czy zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, z umową właścicieli lokali, a także czy nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz czy w inny sposób nie narusza ona interesów właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę (art. 25 § 1 u.w.l.).

Strona powodowa na poparcie swoich twierdzeń odwołała się do uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2016 r. (I ACa 59/16, niepubl.), w którym wyrażono pogląd, że uchwała nr (...) z dnia 21 lutego 2015 r. nie istnieje, z uwagi na brak jednomyślności właścicieli, w związku z czym odstąpiono od dokonywania oceny przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. Przy czym zaznaczenia wymaga, że stanowisko to zostało wyrażone wyłącznie na potrzeby rozpoznania sprawy o uchylenie uchwały, zaś Sąd Apelacyjny, w niniejszej sprawie, nie pozostaje związany wskazaniem zawartymi w uzasadnieniu przywołanego wyroku. Wspomnieć jednocześnie należy, że niedopuszczalne jest zastępowanie wymaganych przez prawo własnych, samodzielnych ustaleń sądu orzekającego, ustaleniami poczynionymi w innej sprawie, nawet pozostającej z tą pierwszą w związku faktycznym i jurydycznym. Zatem Sąd orzekający nie tylko miał prawo, ale także obowiązek, poczynić własne ustalenia faktyczne, na podstawie których dokonał indywidualnych rozważań prawnych.

Za niezrozumiałe uznać należy odwoływanie się do zapatrywania Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. (I CSK 355/14, Lex nr 1733252). Apelujący nie dostrzega, że orzeczenie to zostało wydane na gruncie odmiennego stanu faktycznego. Zauważyć bowiem należy, że spór w rozpoznawanej, przez Sąd Najwyższy, sprawie dotyczył braku jednomyślności pomiędzy współwłaścicielami jednego lokalu, nie zaś ogółu właścicieli w określonej wspólnotie mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że prezentowane w apelacji stanowisko, jakoby dla skutecznego podjęcia uchwały wymagana była jednomyślność ogółu właścicieli, jest nieuzasadnione.

Dalej zauważenia wymaga, że w zależności od układu właścicielskiego każdy z lokali znajdujących się w budynku wspólnoty może być przedmiotem współwłasności kilku osób w częściach ułamkowych, a stosunki pomiędzy tymi współwłaścicielami regulują przepisy kodeksu cywilnego. Lokal taki może też stanowić współwłasność łączną małżonków, stanowiąc ich majątek wspólny, który podlega regulacjom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Orzeczenia sądów powszechnych odnoszące się do głosowania udziałem nad uchwałami wspólnoty w przypadku takich lokali, które stanowią współwłasność kilku osób trafnie akcentują, że wszystkim tym osobom przysługuje łączne prawo głosowania udziałem przypadającym na ich lokal

Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę na regulacje kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odnoszące się do zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Ustawodawca w art. 36 § 1 k.r.o. postanowił bowiem, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających

majątek wspólny. Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o. jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. W wypadku braku udzielenia małżonkowi pełnomocnictwa do głosowania należy przyjąć, że czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków zgodnie z posiadanym uprawnieniem wynikającym z wyżej przytoczonego przepisu - ze skutkiem dla współmałżonka. Dla tutejszego Sądu jest oczywistym, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków, nie jest wymagalne pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować chyba, że drugi z małżonków się temu sprzeciwi. Ocena taka wynika z kierunku zmian dokonanych przez ustawodawcę w zakresie reguł rządzących zarządem przez małżonków ich majątkiem wspólnym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. które obowiązują od 20 stycznia 2005 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1691). Jak podkreślono w założeniach do zmiany Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, wprowadzona regulacja przyjmuje za bardziej odpowiadające aktualnym warunkom gospodarczym przyznanie każdemu z małżonków uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, przy czym nie uchylia tej zasady nałożony na małżonków obowiązek współdziałania. Obowiązek ten proklamowany na wstępie art. 36, został wprowadzony w związku z przyznaną małżonkom dużą samodzielnością w zakresie zarządu majątkiem wspólnym (vide: uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, (...)). W obecnym kształcie przepisów tego kodeksu zasadą jest zatem samodzielne zarządzanie majątkiem wspólnym, polegająca na tym, że każde z małżonków może samodzielnie dokonywać czynności zarządu majątkiem wspólnym, przy czym zasada lojalności wymaga, by informowali się o tym nawzajem. Jest to o tyle istotne, że małżonek, który nie zgadza się z zamierzoną czynnością, może wyrazić swój sprzeciw. Wobec takiej zmiany zasad zarządu majątkiem wspólnym ustawodawca w wyżej wskazanej ustawie wprowadził do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulację art. 36¹ § 1 k.r.o. zgodnie z którą małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Jednocześnie wprowadzono do tej ustawy nowy zapis art. 37 § 1 k.r.o. zastrzegający, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków (pkt 1), czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal (pkt 2), czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa (pkt 3), darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych (pkt 4).

Jednak i w takim przypadku ustawodawca przewidział sytuacje, gdy umowa zostanie zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zastrzegając, że nawet wówczas nie jest ona bezwzględnie nieważna ale jej ważność zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

Odnosząc te ogólne uwagi do przedmiotowej sprawy Sąd odwoławczy zaznacza, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą z uwagi na jej przedmiot w żadnym przypadku nie miało charakteru czynności opisanych w wyżej przytoczonym przepisie. Wbrew twierdzeniom apelujących treść powziętej uchwały nie wpływa w żaden istotny sposób na majątek wspólny małżonków, których lokale wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty. Uchwały te nie zmieniają stanu ich majątku, a w szczególności nie nakładają na posiadany przez nich majątek wspólny w postaci prawa do ich lokalu żadnych obowiązków czy obciążeń finansowych, wynikających z uprawnień przysługujących właścicielom poszczególnych lokali do części wspólnych nieruchomości należącej do Wspólnoty. W żadnym razie przedmiot głosowań nad zaskarżoną uchwałą nie wpisuje się w wymogi posiadania zgody drugiego małżonka na decyzje podejmowane w ramach czynności opisanych w art. 37 § 1 k.r.o.

Zgodzić się należy ze stroną powodową, że w sytuacji zamierzonej sprzedaży wyodrębnionych lokali, nastąpi zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jednak wbrew stanowisku apelujących, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli. Korekta wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali jest oczywistym następstwem ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy części wspólnej, a przy tym ustawa o własności lokali wprost zezwala na dokonanie w takim przypadku zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w drodze głosowania większością głosów uprawnionych właścicieli. Zmiana liczby znajdującej się w liczniku ułamka na większą lub mniejszą, musi prowadzić do zmniejszenia lub zwiększenia wysokości istniejących udziałów. W związku z powyższym w ocenie Sądu Apelacyjnego, uchwała nr (...) z dnia 21 lutego 2015 r., jako nieingerująca w prawo główne poszczególnych właścicieli, nie wymagała zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 k.r.o.

Tym samym stwierdzić należy, że przedmiot zaskarżonej uchwały w żadnym razie nie sprzeciwia się przyjęciu, że prawo głosu nad nią mogło samodzielnie wykonać każde z małżonków w ramach uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym w tych wszystkich przypadkach, gdzie lokal w pozwanej Wspólnocie stanowi przedmiot wspólności małżeńskiej. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym małżonków nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli, skoro reguluje je ustawa odrębna. Wszystkie te argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu nad uchwałą wspólnoty samodzielnie każdemu małżonkowi.

W przedmiotowej sprawie powodowie nie wykazali natomiast, a ich obciążał ciężar dowodu tej okoliczności, czy i który ze współwłaścicieli sprzeciwił się podjęciu zaskarżonych uchwał przez jego współmałżonka. Zatem uznać należy, że małżonek, który oddał głos za uchwałami w rzeczywistości głosował całym udziałem przysługującym małżonkom. Co zaś najistotniejsze zgodność małżonków co do przyjęcia zaskarżonej uchwały wynika bezpośrednio z zeznań świadków.

W dalszej kolejności odnosząc się do zarzutów dotyczących ważności głosu oddanego przez współwłaściciela R. K. zauważenia wymaga, że ustawodawca nie określił również ani sposobu reprezentacji na zebraniu, ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli. Ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 11 obowiązującego przed dniem 1 stycznia 1965 r. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm. – dalej jako „rozporządzenie z 1934 r.”), który stanowił, że „jeżeli lokal należy do kilku właścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu”. Wynikający z przytoczonych wyżej unormowań szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, prowadzą jednak - pomimo braku stosownej regulacji - do identycznego wniosku, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZO 43/05 (Lex nr 151450). Pogląd taki wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (Lex nr 80876), stwierdzając, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Innymi słowy, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody - zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Udział w nieruchomości wspólnej stanowi – zgodnie z art. 50 k.c. - część składową lokalu, co również przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Z tak rozumianą niepodzielnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Podjęcie decyzji co do

wykonania wspólnego prawa głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, Lex nr 1281370).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy przyjąć należało, że skoro wykonanie prawa głosu stanowiło czynność zwykłego zarządu (stosownie do powyżej poczynionych rozważań), zaś pomiędzy współwłaścicielami istniała zgodność co do przyjęcia uchwały, to głos oddany przez R. K. jest bez wątpienia ważny. Nie można przy tym pominąć, że przeprowadzone postępowanie dowodowe (w szczególności dowody z zeznań świadków) wskazują, że R. K. oraz S. S., przed zebraniem Wspólnoty Mieszkaniowej, doszli do porozumienia co do głosowania nad zaskarżoną uchwałą. To z kolei pozwala przyjąć, że byli jednomyślni co do przyjęcia uchwały. Wbrew supozycji skarżących przedmiot zaskarżonej uchwały nie wymagał aby zgoda S. S. została wyrażona w formie aktu notarialnego, bowiem sama czynność oddania głosu za przyjęciem uchwały nie wymaga żadnej formy szczególnej. Co więcej nawet jeśli uznać, że S. S. takiej zgody nie wyraziła, a pomiędzy współwłaścicielami brak było jednomyślności, to mając na względzie treść zeznań S. S., złożonych na rozprawie w dniu 3 lipca 2017 r., przyjąć należałoby, iż sporna czynność w istocie została przez nią potwierdzona (art. 63 § 1 k.c.).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że żądanie przez powodów uznania skarżonej w przedmiotowej sprawie uchwały za nieistniejącą w obrocie prawnym jest bezzasadne, albowiem za jej podjęciem głosowali właściciele lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

W świetle przedstawionych wyżej rozważań, wskazujących na istnienie kilku równoważnych przyczyn uniemożliwiających uwzględnienie powództwa, należało orzec jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamy z kosztami zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w stawce minimalnej, stosownie do treści § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania odwoławczego, tj. w dniu 14 września 2017 r.).

Artur Kowalewski Agnieszka Bednarek-Moraś Halina Zarzeczna