

Sygn. akt I ACa 634/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Dariusz Rystał   |
| Sędziowie:      | SSA Eugeniusz Skotarczak<br>SSO del. Wojciech Machnicki (spr.) |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Beata Waclawik                                |

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. M. i L. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w K.

o uchylenie ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 295/12

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza solidarnie od powodów T. M. i L. M. na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSO del. W. Machnicki SSA D. Rystał SSA E. Skotarczak***

Sygn. akt I ACa 634/13

## UZASADNIENIE

Powodowie T. M. i L. M. domagali się uchylenia lub stwierdzenia nieistnienia uchwał oznaczonych numerami (...), (...), (...) i (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w K..

W uzasadnieniu żądania wskazali, że o podjętych uchwałach dowiedzieli się 22 maja, otrzymując je od podmiotu administrującego wspólnotą. Twierdzili, że podjęte uchwały są wadliwe ponieważ na ich podjęcie nie uzyskano zgody wszystkich właścicieli lokali stanowiących wspólnotę, a jest ich sześcioro co sprawia, że jest to tzw. mała wspólnota

lokalowa. Powodowie tak utrzymują, ponieważ w ich ocenie dokonany podział jednego z lokali na trzy odrębne nie jest prawnie skuteczny co sprawia, że wspólnota nadal jest 6. lokalowa.

W toku procesu powodowie złożyli wypowiedź, że domagają się również stwierdzenia nieważności aktu notarialnego mocą którego nastąpił podział jednego z lokali, ale wypowiedź ta została przez Sąd potraktowana nie jako odrębne roszczenie, bowiem pozostawało ono poza istotą problemu podlegającego rozstrzygnięciu, ale jako dodatkowy argument przedstawiany przez powodów w ich usilnym dążeniu do podważenia zasadności podjętych uchwał.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K., reprezentowana przez jej zarząd i zastępowana przez pełnomocnika procesowego, wniosła o oddalenie powództwa zarzucając brak podstaw do zaskarżenia uchwał.

Wskazywano, że zaskarżenie uchwał nastąpiło bez zachowania 6 tygodniowego, ustawowego terminu przewidzianego dla tej czynności, a nadto opiera się na błędnej wykładni ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego polegającej na pominięciu skutków dokonanego przez jednego z właścicieli lokalu tj. B. i J. małżonków O. fizycznego i prawnego podziału należącego do nich lokalu. Podział taki, będący wewnętrzną sprawą tych właścicieli, doprowadził do powstania dodatkowych dwóch lokali bez zmiany dotychczasowej ogólnej powierzchni użytkowej oraz bez zmiany udziału w częściach wspólnych nieruchomości należących do tych osób.

Zakwestionowano również twierdzenia strony przeciwnej, jakoby do powstania odrębnej własności lokali miało dojść dopiero z chwilą uprawomocnienia się wpisu tego zdarzenia do księgi wieczystej, bowiem w ocenie pozwanej uwagi na moc wsteczną, tj. od chwili złożenia wniosku, wpis taki doprowadził do powstania dodatkowych lokali i w chwili podejmowania uchwał zasadnym było podejmowanie przez właścicieli czynności z uwzględnieniem faktu istnienia tzw. dużej wspólnoty, liczącej 8 lokali.

Wyrokiem z 11 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie stwierdził nieistnienie uchwały nr (...) podjętej 16 maja 2012r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Ponadto zasądził od powodów na rzecz pozwanej 120 zł z tytułu kosztów procesu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie od powodów 200 zł z tytułu niepobranej opłaty od pozwu, a od pozwanych 200 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu w części uwzględniającej powództwo.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia:

Powodowie T. M. i L. M. nabyli w dniu 5 listopada 2001 r. od Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Powiatu K., lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w K. przy ulicy (...). Nabycie lokalu przez powodów nastąpiło do majątku wspólnego wynikającego z łączącej ich małżeńskiej wspólności ustawowej.

W roku 2008 powodowie zawarli małżeńską umowę majątkową mocą której ustanowili rozdzielność majątkową. Nie doprowadziło to do zmiany miejsca zamieszkania powodów, nadal zamieszkują razem, pozostając w związku małżeńskim.

W umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu z jednoczesnym zbyciem go powodom, umawiające się strony nie dokonały szczególnych ustaleń w zakresie zarządu częścią wspólną nieruchomości, odwołano się tylko do przepisu potwierdzającego stosowanie zasad ogólnych do koniecznego zarządu, z uwagi na istnienie tzw. małej wspólnoty lokalowej, bowiem nieruchomość obejmowała jedynie sześć odrębnych lokali.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), wraz z przynależną do niego piwnicą i garażem, byli małżonkowie B. i J. O..

W dniu 26 kwietnia 2012 r. ww. małżonkowie O. złożyli, zachowując formę aktu notarialnego, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali na skutek podziału prawnego lokalu mieszkalnego nr (...), mocą którego doszło do ustanowienia, poza lokalem już istniejącym o powierzchni 84,40 m<sup>2</sup>, do dwóch innych samodzielnych lokali niemieszkalnych tj. lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 45 m<sup>2</sup> któremu odpowiada udział w

774/10.000 części w nieruchomości wspólnej budynku i gruntu oraz garażu o powierzchni użytkowej 15,40 m<sup>2</sup>, któremu odpowiada udział w 265/10.000 części nieruchomości wspólnej budynkowej i gruntowej. W następstwie wyodrębnienia lokali nie uległ zmianie dotychczasowy łączny udział tych właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości.

Wcześniej, w dniu 2 września 2002 r., wszyscy właściciele lokali stanowiący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (w liczbie 6), wyrazili zgodę na przekazanie nieodpłatnie w użytkowanie część wspólną kotłowni o powierzchni 3 m<sup>2</sup>, na okres 30 lat, właścicielce lokalu nr (...) B. O..

Również wcześniej, bo 18 lutego 2002 r., wszyscy właściciele lokali wyrazili zgodę na wykonanie wykopu pod schody i wejścia wprost do zakładu fryzjerskiego należącego do właściciela lokalu nr (...), a więc na czynności prowadzące do zmian w zakresie własności wspólnej. Na wykonanie prac budowlanych z tym związanych O. uzyskali zgodę właściwej władzy budowlanej.

Wniosek o dokonanie wpisu do ksiąg wieczystych mającego uwzględniać zaistniałe zmiany w prawie własności, w tym powstanie dwóch samodzielnych nieruchomości lokalowych, został złożony w dniu następnym tj. 27 kwietnia 2012 r.

W dniu 11 maja 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli stanowiących pozwana wspólnotę. Było ono poprzedzone zawiadomieniem właścicieli o terminie i miejscu zebrania oraz o przewidywanym porządku obrad, w tym o zamiarze podjęcia uchwał o wyborze zarządu, w sprawie przebudowy lokalu usługowego - salonu fryzjerskiego (należącego do O.), w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego nr (...) oraz w sprawie przebudowy instalacji gazowej w tymże lokalu oraz przeniesienia licznika gazu z mieszkania nr (...) do piwnicy. Do zawiadomienia zostały załączone projekty uchwał.

Zebranie to zostało zorganizowane w sytuacji istnienia odrębnej własności 8 samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w pozwanej wspólnocie.

Na zebraniu podjęto m.in. uchwałę oznaczoną nr. (...), w której zebrani dokonali wyboru zarządu wspólnoty w osobach B. O. i J. S., uchwałę nr (...) w której wyrażono zgodę na przebudowę lokalu usługowego – salonu fryzjersko-kosmetycznego stanowiącego współwłasność B. i J. O. oraz zgodę na przebudowę i zmiany sposobu użytkowania piwnicy przynależnej do lokalu mieszkalnego nr (...), uchwałę nr (...) w której wyrażono zgodę na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do małżonków O.. Za podjęciem uchwał głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 5238/10000 udziału w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej.

Na wykonanie prac budowlanych związanych z wyodrębnieniem lokali małżonkowie O. uzyskali zgodę właściwej władzy budowlanej.

Zarząd wspólnoty podjął czynności związane z podjęciem, przy zastosowaniu trybu indywidualnego zbierania głosów, uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na przebudowę – podział lokalu mieszkalnego nr (...) na dwa odrębne lokale mieszkalne w granicach lokalu istniejącego, którego właścicielami są małżonkowie O.. Głosowanie zostało przeprowadzone w dniu 16 maja 2012 r. Głosujący oddawali głos przez złożenie podpisu na karcie zawierającej projekt uchwały. Za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele, których udziały, łącznie, w częściach wspólnych nieruchomości wynoszą 6711/10000. W uchwale tej nie zostało określone jaki wpływ na nieruchomość objętą współwłasnością będzie miał dokonany podział lokalu, ograniczając się jedynie do wskazania na powinność właścicieli dotychczasowego lokalu zachowania przy dokonywaniu podziału lokalu przepisów prawa i poniesienia przez nich kosztów podziału. Odpis tej uchwały został powodowi doręczony w dniu 22 maja 2012 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 2 lipca 2012 r.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy w Koszalinie stwierdził nieistnienie uchwały nr (...) i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy wskazał, że istota sporu koncentrowała się wokół skutków dokonanego przez właścicieli lokalu nr (...) tj. małżonków O., podziału prawnego tegoż lokalu. Podział został dokonany w ten sposób, że zostały z niego

wydzielone, poza już istniejącym lokalem mieszkalnym, dwa nowe lokale obejmujące pomieszczenia wcześniej przynależne do mieszkania. Skutkiem tego oświadczenia powodów było powiększenie wspólnoty o dwa lokale i powstanie tzw. dużej wspólnoty o 8 lokalach, z wszystkimi tego zdarzenia skutkami, w tym sposobem podejmowania czynności (uchwał) mających odnieść skutek wobec wszystkich właścicieli i w zakresie zarządu częścią wspólną nieruchomości.

Skuteczność prawna, a przez to legalność dokonanego przez O. wydzielenia lokali, została w sposób pośredni oceniona w drodze sądowej, w toku postępowania o wpis ustanowionych odrębnych lokali do księgi wieczystej.

Otóż w postępowaniu tym została dokonana ocena nie tylko podstawy dokonanego wpisu, którą to stanowił akt notarialny zawierający oświadczenia małżonków O. z 26 kwietnia 2012 r., ale również skuteczność prawna złożonego oświadczenia.

Sąd wieczystoksięgowy, najpierw przez czynność referendarza sądowego, który podjął postanowienie o dokonaniu wpisu dwóch nowopowstałych, a w istocie trzech (łącznie z lokalem dotychczas istniejących ale o innych parametrach), lokali do księgi wieczystej, która to czynność została utrzymana w mocy przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu (postanowienie k.64-65), po czym apelacja uczestników w tamtej sprawie, a powodów w sprawie niniejszej, została oddalona przez Sąd Okręgowy w Koszalinie (k.140-146). Sąd ten, akceptując dokonanie wpisu dał wyraz temu, że wyodrębnienie z dotychczas jednego lokalu dwóch dodatkowych mocą jednostronnego oświadczenia właściciela lokalu było czynnością mieszczącą się w prawie tegoż do dysponowania swoją własnością, przy czym dyspozycja ta nie wymagała zgody pozostałych właścicieli lokali stanowiących wspólnotę.

Kwestia konieczności zgody wszystkich, w sytuacji małej wspólnoty, czy uchwały większości, w odniesieniu do wspólnoty dużej, ma w tym zakresie znaczenie uboczne. Uprawnionym zdaje się być wniosek, chociaż jednoznacznie nie wypowiedziany w postępowaniu wieczystoksięgowym, że został zaakceptowany pogląd o odmienności podziału lokalu w rozumieniu art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali, na który to podział jest ustawowo wymagana zgoda właścicieli, z jednoczesną akceptacją poglądu o dopuszczalności, bez konieczności uzyskiwania takiej zgody, wydzielenia dodatkowych lokali z pomieszczeń dotychczas przynależnych do istniejącego lokalu w sytuacji, gdy nie dochodzi do zmiany dotychczasowej łącznej powierzchni wszystkich pomieszczeń i jednocześnie nie ulega zmianie łączny udział tego samego właściciela w częściach wspólnych nieruchomości. Treść aktu notarialnego zawierającego oświadczenie O. również zdaje się wskazywać na to, że notariusz sporządzając akt dostrzegł różnicę między podziałem lokalu wg ustawy, a wydzieleniem lokali z pomieszczeń przynależnych.

Wynikający z postępowania wieczystoksięgowego stan prawny w zakresie wpisu „nowych” lokali do ksiąg wieczystych stanowi w istocie prejudykat dla oceny roszczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania, bowiem niewątpliwie w następstwie wpisu tych lokali do ksiąg zaistniały one w sensie prawnym prowadząc do przeistoczenia się, z mocy ustawy, wspólnoty lokalowej z „małej” w „dużą”.

Co do momentu w którym to nastąpiło należało opowiedzieć się, zgodnie z wynikającą z ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z art. 29, wsteczną skutecznością wpisów również o charakterze konstytutywnym, a więc w tym przypadku od chwili złożenia w sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpis do ksiąg „nowych” lokali; nastąpiło to w dniu 27 kwietnia 2012 r.

Do czasu uprawomocnienia się orzeczenia o wpisie skuteczność wpisu była niewątpliwie zawieszona. Zawieszenie to występowało w chwili wytoczenia powództwa, jednak w toku procesu doszło do uprawomocnienia się wpisu i w tej sytuacji prawnej należało dokonać oceny skuteczności zwołania i podejmowania uchwał przez właścicieli stanowiących pozwaną wspólnotę zarówno w toku zebrania z 11 maja 2012 r. jak i podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 16 maja tegoż roku.

Ten stan rzeczy prowadzi do stwierdzenia, że w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał pozwana stanowiła tzw. „dużą” wspólnotę, co prowadziło do konieczności wypowiedziania się właścicieli lokali, w sprawach tego wymagających, w formie uchwał, z zachowaniem zasad określonych w ustawie o własności lokali, w tym stosowania większościowego

(udziałami) systemu głosowania. To sprawia, że zwołanie zebrania w dniu 11 maja i podjęcie na nim zaskarżonych uchwał oraz podjęcie uchwały w dniu 16 maja z zachowaniem trybu indywidualnego zbierania głosów, podlega ocenie wg zasad większościowych, stanowiących podstawę wypowiedania się właścicieli dużych wspólnot zgodnie z treścią art. 23 ustawy o własności lokali.

W art. 22 ustawy o własności lokali nastąpiło wskazanie w sposób enumeratywny, na czynności w zakresie własności wspólnej, wymagające wypowiedzenia się właścicieli lokali; dotyczy to czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Podkreślenia wymaga to, że uchwały mogą dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej, bowiem w zakresie przysługującej właścicielom odrębnej własności lokali, są oni suwerenami. Uzasadnia to wniosek, że uchwały nr (...) i (...) w zakresie jakim wypowiedają zgodę na przebudowę salonu fryzjersko – kosmetycznego oraz zgodę na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) zostały podjęte poza zakresem kompetencji wspólnoty, przy czym wypowiedź tę należało oceniać w kategorii zaakceptowania tego, co mogą samodzielnie właściciele, dlatego nie sposób dokonywać oceny tych uchwał wg kryteriów zgodności z prawem czy interesem właścicieli lokali czy wspólnoty, o którym mowa w art. 25 powołanej ustawy.

Bywa jednak, że czynność taka może prowadzić do ingerencji w sferę własności wspólnej, wówczas konieczna jest wypowiedź właścicieli w formie uchwały ( na taki przypadek wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 393/07, opubl. w Systemie Informacji Prawnej Lex nr 347225). Nie można wykluczyć, że uchwały nr (...) i (...), podjęte na zebraniu właścicieli w dniu 11 maja mogą prowadzić do naruszenia interesu właściciela innego lokalu bądź interesu wspólnoty.

Zbadanie tego mogło nastąpić w trybie powództwa obranego przez powodów w zakresie roszczenia zgłoszonego jako podstawowe, czyli uchylenia tych uchwał. Jednak, aby to uczynić należało zachować 6 tygodniowy, ustawowy termin, przewidziany w art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali, liczony wg treści tego przepisu, od dnia podjęcia uchwał na zebraniu.

Nie jest bowiem tak jak twierdzą powodowie, że początek terminu należy upatrywać w dacie otrzymania odpisu tych uchwał od osoby spełniającej funkcje administracyjne we wspólnocie na podstawie umowy o administrowanie tj. od J. J., co nastąpiło 22 maja 2012 r. Jest tak tym bardziej, że powodowie byli powiadomieni o terminie zebrania. Znajduje to potwierdzenie pisemne na dokumencie zawiadomienia.

Upatrywanie początku terminu w innej dacie z uwagi na to, że potwierdzenia otrzymania zawiadomienia o zebraniu pochodzi od jednego z powodów nie zasługuje na akceptację. Nie zostało wykazane, że powodowie powiadomili zarząd wspólnoty o ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej. Wobec innych osób, skuteczność takiego ukształtowania ustroju majątkowego, następuje z chwilą powiadomienia o tym. Również nie zostało obalone domniemanie wiedzy obojga małżonków o terminie zebrania w sytuacji, gdy małżeństwo nadal trwa i występuje element wspólnego zamieszkiwania.

Wskazać wypada również i na to, że w braku zawiadomienia o zebraniu, nie można upatrywać bezwzględnej przesłanki wadliwości podjęcia uchwały w sytuacji, gdy w zebraniu uczestniczyli właściciele reprezentujący większość udziałów we wspólnocie.

Rozpoczęty w dniu 11 maja bieg terminu zaskarżenia uchwał upływał z dniem 22 czerwca 2012 r. Pozew został wniesiony 2 lipca. To sprawia, że nie został zachowany zawity, materialny a więc nieprzywracany, termin do zaskarżenia uchwał i z tej przyczyny powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższe uwagi, z wyjątkiem wywodów początkowych odnoszących się tylko do uchwał nr (...) i (...), należy stosować do pierwszej z zaskarżonych uchwał, dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty. Stosownie do treści art. 20 ustawy o własności lokali, właściciele lokali we wspólnotach o więcej niż 7. lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu. Dokonując takiego wyboru właściciele stanowiący pozwana wspólnotę wykonywali obowiązek wynikający z ustawy.

Z istoty czynności prawnych, a takimi są m.in. podejmowane uchwały, wynika możliwość dopuszczenia się błędów polegających na uchybieniu bezwzględnie obowiązującym w tym zakresie przepisów ustawowych. Zaistnienie takiego zdarzenia prowadzi do nieważności takiej czynności. Stwierdzenie tego może nastąpić na podstawie powództwa o ustalenie nieważności takiej uchwały, w którym ww. termin 6 tygodniowy nie zachowuje mocy materialnej. Dokonując oceny zaskarżenia pierwszych trzech uchwał Sąd nie dopatrył się w ich podjęciu uchybień, które mogłyby prowadzić do stwierdzenia bezwzględnie ich nieważności.

W teorii prawa jak i w judykaturze, ukształtowana została również możliwość stwierdzenia nieistnienia oznaczonej czynności prawnej (w tym uchwały) wówczas, gdy wadliwość jest tego rodzaju, że nie można mówić o podjęciu czynności (np. gdy nie została zachowana jakakolwiek procedura przewidziana dla tej czynności, gdy czynność została podjęta przez podmiot do tego nieuprawniony albo nie sposób stwierdzić, że została dokonana wypowiedź). Sąd nie dopatrył się w okolicznościach tej sprawy takich zdarzeń prawnych, które prowadziłyby do wadliwości tego rodzaju. To sprawia, że żądanie alternatywne powodów (dla którego również ww. ustawy termin zaskarżenia nie stanowiły istotnej przesłanki rozstrzygnięcia), również nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do zaskarżenia czwartej uchwały oznaczonej nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 16 maja 2012 r., w której zawarta została wypowiedź właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na przebudowę - podział lokalu mieszkalnego nr (...), należącego do małżonków O., należy w pierwszej kolejności stwierdzić, że bieg 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia takiej uchwały rozpoczynał się z dniem powiadomienia skarżących, przez podmiot uprawniony do reprezentacji wspólnoty lub z jego upoważnienia, o podjętej w tym trybie uchwały (art.25 ust. 1a, treść końcowa, ustawy o własności lokali). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy powiadomienie nastąpiło w dniu 16 maja. Wnosząc pozew w dniu 2 lipca 2012 r., powodowie zachowali termin ustawy przewidziany dla zaskarżenia uchwały.

Odnosząc uwagi przedstawione wyżej do wcześniejszych uchwał w zakresie mogących wynikać z nich skutków do tej uchwały, należało dopatrzeć się podobieństwa sytuacji. Również i w treści tej uchwały zbytecznym było wypowiedzanie się wspólnoty co do zgody na przebudowę lokalu. Natomiast co do podziału lokalu, to mając na uwadze normę z art.22 ust. 4, ustawy o własności lokali stwierdzić należy, że na wspólnocie spoczywał obowiązek wypowiedzenia się w tej kwestii. Rzecz w tym, że w wypowiedzi tej powinny zostać zamieszczone warunki tego podziału oraz skutki dla wspólnoty i poszczególnych właścicieli lokali takiego podziału, bowiem tylko wtedy właściciele mogą w pełni świadomie wyrazić swą wolę.

Wypowiedź o wykonaniu prac w zgodzie z przepisami (§ 3 uchwały) nie stanowi wykonania tej powinności. Wadliwość zaskarżonej uchwały prowadzi do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością przez doprowadzenie do niemożności stwierdzenia przez podmiot zarządzający wspólnotą wykonania uchwały zgodnie z postanowieniem właścicieli, narusza również interes poszczególnych właścicieli, w tym powodów, ponieważ nie są znane skutki zamierzonego podziału zarówno w sferze własności ich lokalu jak i w odniesieniu do możliwości korzystania czy obciążeń w zakresie części wspólnych nieruchomości.

Uchwała została podjęta przez uprawniony podmiot, z zachowaniem procedury przewidzianej w ustawie dla jej podejmowania. W tym stanie rzeczy właściwą formą wypowiedzi Sądu co do żądania powodów powinno być uchylenie uchwały. Dokonując stwierdzenia nieistnienia tej uchwały Sąd kierował się mylnym przekonaniem, wynikającym z podpisu administratora na pierwszej stronie uchwały, że wszystkie czynności były podejmowane przez tę osobę, co uchybiałoby wymogom określonym w art. 23 ust. 1 ustawy, nakładającym na zarząd wspólnoty obowiązek zbierania głosów. Jednak z treści karty do głosowania na drugiej stronie wynika, że widniej tam podpis członka zarządu mogący świadczyć o tym, że w zbieraniu głosów zarząd uczestniczył.

Sąd Okręgowy o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. wprowadzającego zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów w razie częściowego uwzględnienia powództwa, mając na uwadze koszty poniesione przez strony. O pobraniu od powodów i pozwanego sum po 200 zł orzeczono mając na uwadze to, że przy wniesieniu pozwu została pobrana opłat niższa od wymaganej (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Powodowie T. M. i L. M. zaskarżyli powyższy wyrok w części oddalającej powództwo.

Powodowie zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. nieważność postępowania, art. 379 pkt 2 k.p.c., gdyż strona pozwana nie miała organu prawidłowo powołanego do jej reprezentowania, a pełnomocnik strony był nienależycie umocowany;
2. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, np. pominięcie wniosków o przesłuchanie B. O. na okoliczność zakresu prac budowlanych w lokalu nr (...) i w zakładzie usługowym, jak i o doręczenie inwentaryzacji powykonawczej oraz błędne ustalenie terminu powiadomienia L. M. o zebraniu Wspólnoty, na którym podjęto ww. uchwały i pozbawienie możliwości obrony swoich praw wynikających z prawa własności;
3. naruszenie prawa materialnego przez błędną interpretację (wykładnię) i niewłaściwe zastosowanie art. 199 i następnego kodeksu cywilnego, art. 2, 3, 18, 19, 20, 22 i art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przez przyjęcie, że podział lokalu nr (...) przez właścicieli B. O. i J. O. w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej, w której do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednio zastosowanie przepisy k.c. i k.p.c., nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i nie dotyczy zakresu nieruchomości wspólnej i praw pozostałych właścicieli wyodrębnionych lokali, a w szczególności, że do jego dokonania nie jest wymagana zgoda żadnych właścicieli lokali, a czynności prawne związane z podziałem lokalu nr (...) i czynności budowlane w lokalu nr (...) i w lokalu usługowym mieszczą się w granicach suwerenności prawa własności małż. O..

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo w zakresie uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej lub o stwierdzenie ich nieistnienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego;
2. ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia w części oddalającej powództwo w zakresie uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej lub o stwierdzenie ich nieistnienia i o orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z pozwem powodów oraz zasądzenie zwrotu kosztów sądowych za obie instancje według norm przepisanych.
3. przeprowadzenie rozprawy z udziałem powodów;
4. wezwanie na rozprawę B. O. i J. O., zam. (...)-(...) K., ul. (...), w charakterze złożenia zeznań na okoliczność ustalenia zakresu prac budowlanych przeprowadzonych w swoich lokalach na podstawie zaskarżonych uchwał, jak i również w podzielonym lokalu nr (...) i dokonania oceny ich skutków faktycznych i prawnych na inne lokale we wspólnocie mieszkaniowej i zobowiązanie Ich do przedłożenia Sądowi aktualnej inwentaryzacji powykonawczej, ilustrującej aktualny stan tych lokali, po przeprowadzonych w nich pracach budowlanych.

W uzasadnieniu apelacji powodowie zawarli rozwinięcie zarzutów stawianych zaskarżonemu orzeczeniu.

Powodowie T. M. i L. M. podnieśli, że są współwłaścicielami w udziale po 1/2 części każdy lokalu mieszkalnego nr (...) w K. przy ulicy (...). Budynek w którym usytuowany jest ich lokal mieszkalny obejmuje 6 lokali mieszkalnych.

W świetle art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - zwaną w dalszej treści „ustawą”) do wspólnot mieszkaniowych składających się z nie więcej niż siedmiu lokali, zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu postępowania cywilnego oraz Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności, zgodnie z którymi min. uchwały przekraczające zakres zwykłego zarządu muszą być podejmowane jednomyślnie.

W przedmiotowej sprawie właściciele lokali w K. przy ulicy (...) nie zawarli umowy w świetle art. 18 ustawy i do zarządu nieruchomością wspólną mają zgodnie z art. 19 ustawy odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Właściciele lokalu nr (...), na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 26.04.2012 r. dokonali podziału lokalu mieszkalnego nr (...), w wyniku którego powstał: lokal mieszkalny nr (...), lokal usługowy oraz garaż, dla których założono nowe księgi wieczyste. Podziału lokalu mieszkalnego nr (...) dokonano bez ich zgody.

Notariusz sporządził akt nie dysponując inwentaryzacją powykonawczą budynku, a w szczególności dowodem zgody wszystkich właścicieli lokali w tym zakresie, wiedząc przy tym, że rzecz dotyczy tzw. małej wspólnoty i zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) ma znaczenie fundamentalne. Podstawą sporządzenia aktu było tylko ustne oświadczenie właścicieli lokalu o prawie do dysponowania nieruchomością lokalową, a to nie może być dokumentem w sprawie.

Na tak ustanowione ww. nieruchomości lokalowe powodowie złożyli skargę na referendarza do Sądu Rejonowego V Wydział Ksiąg Wieczystych w Kołobrzegu. W skardze z 23 maja 2012 r. wnosili o naprawienie wadliwych nieprawomocnych wpisów wieczystoksięgowych w toku postępowania poprzez uchylene wpisów w całości w Kw. Nr: (...), (...), (...), (...) i oddalenie wniosku wieczystoksięgowego wynikającego z aktu notarialnego i powrót do poprzedniego stanu prawnego nieruchomości lokalowej nr (...), gdyż do zalegalizowania tej czynności wymagana jest jednomyślna zgoda właścicieli lokali i Sąd wieczystoksięgowy nie powinien w ogóle dokonywać wpisu. Na Sądzie wieczystoksięgowym ciąży, zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 05.01.2011 r. (sygn. akt IIICSK 84/10) obowiązek ustalenia, czy dokument będący podstawą wpisu jest ważny, czy prawo, które ma być ujawnione, zostało na jego podstawie ustanowione.

Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Kołobrzegu postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2012 r. postanowił utrzymać wpisy w księgach wieczystych w mocy i uznał, że skarga nie zasługuje na uwzględnienie wobec braku w niej uzasadnionych podstaw. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego zakreślonej przepisem art. 626 § 2 K.p.c., z którego wynika, że wpis do księgi dokonywany jest w granicach wniosku, a rozpoznając wniosek Sąd bada jedynie treść wniosku, jego formę, treść księgi wieczystej oraz dołączone do wniosku dokumenty. Dokumentem, który podlegał w sprawie badaniu, powinna być zgoda wszystkich właścicieli na podział lokalu nr (...) i w związku z tym powinna być zbadana także zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie dokumentu w postaci inwentaryzacji powykonawczej budynku. Tenże Sąd uznał, że podział lokalu nr (...) dotyczy tylko bezpośrednio właścicieli tego lokalu i lokali wyodrębnionych i nie dotyczy zakresu nieruchomości wspólnej i praw właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali oraz, że w wyniku podziału lokali i wyodrębnienia trzech nowych lokali powierzchnia łączna tych lokali i łączny udział w nieruchomości wspólnej nie uległy zmianie - oczywiście nie dysponując jakimkolwiek dokumentem na potwierdzenie tego stanu rzeczy, gdyż do sporządzenia aktu notarialnego brak było dokumentu, tj. inwentaryzacji budynku.

Należy stwierdzić, że ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. ma zastosowanie do wszystkich wspólnot mieszkaniowych, niezależnie od ich wielkości, jednakże regulacje związane z zarządzeniem nieruchomością zawarte w rozdziale 4 dotyczą wyłącznie tzw. dużych wspólnot. Zgodnie z art. 19 tej ustawy, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności zawarte w Kodeksie cywilnym (art. 199 do 209 k.c.) i kodeksie postępowania cywilnego (art. 611 - 616 k.p.c.). Małą wspólnotą od dużej w sferze organizacyjnej odróżnia przede wszystkim bezpośredni, a więc sprawowany przez samych właścicieli zarząd, podczas gdy w dużej powołany w tym celu organ (zarząd pośredni). Cechuje ją też większy rygoryzm prawny w sferze decyzyjnej, ponieważ do czynności przekraczających zarząd zwykły konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli (podczas, gdy w dużych decyduje większość). W małych wspólnotach, w zarządzie ustawowym opartym na przepisach k.c. udział biorą wszyscy właściciele lokali, gdyż każdy z nich jest obowiązany w tym zarządzie współdziałać (art. 200 K.c.). Bezpośredni udział właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną wyraża zasada woli właścicieli, polega ona na tym, iż wszelkie akty zarządu dokonywane są na podstawie zgodnej woli wszystkich właścicieli lokali lub woli większości. Kodeks cywilny rozróżnia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Aby wytłumaczyć, jakie czynności przekraczają zwykły zarząd, najpierw trzeba wytłumaczyć, czym są czynności zwykłego zarządu. A mianowicie przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących



spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Będzie to na przykład: pobieranie czynszów, zawieranie umów najmu lokali, wykonywanie tych umów itp. Natomiast za czynności przekraczające zwykły zarząd należy uznać wszystkie inne sprawy, które nie mieszczą się w tych granicach zwykłego zarządu. Są to sprawy zmieniające funkcjonowanie wspólnoty, (np. zmiana sposobu zarządzania nieruchomością) lub ingerujące w nieruchomości (np. podział nieruchomości wspólnej, czy sprzedaż jej części, podział lub połączenie lokali).

Stwierdzić należy ponad wszelką wątpliwość, iż podział lokalu jest czynnością wykraczającą poza bieżące utrzymanie budynku w należytych stanie technicznym zarówno w tzw. małej wspólnocie jak i w dużej wspólnocie, bowiem prowadzi do zmiany w strukturze budynku i innych urządzeń, ma wpływ na sferę praw i obowiązków innych właścicieli wyodrębnionych lokali i w związku z tym czynność ta nie może być skutecznie dokonana bez uczestnictwa i zgody wszystkich właścicieli lokali wspólnoty.

Warto pamiętać, że czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. (a zatem bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu), czy z art. 201 k.c. (bez zgody większości współwłaścicieli lub zastępującego ją upoważnienia sądu) są bezwzględnie nieważne (wyrok Sąd Apelacyjny w Poznaniu z dnia 07 lutego 2006 r. sygn. akt I ACa 829/05).

Dokonany ww. podział lokalu nr (...) zmienił przeznaczenie budynku mieszkalnego na budynek mieszkalno-usługowy. Wyrażenie zgody na podział lub połączenie lokali jest czynnością zarządczą. To nie jest tylko czynność formalna, podział czy połączenie lokalu wiąże się z ingerencją w nieruchomości wspólne, powoduje zmianę ogólnej powierzchni użytkowej (zajętej chociażby przez konstrukcję), jak również ingerencję w część wspólną (np. zmniejszenie, powiększenie koniarza, usuwanie ścian nośnych i działowych, dobudowa schodów itp.), i te czynności budowlane miały miejsce w spornym ww. lokalu nr (...). czego Sąd nie zauważył.

Do aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokali na skutek podziału lokalu mieszkalnego dołączone zostały rzuty graficzne nowo powstałych lokali, tj. lokalu mieszkalnego nr (...) i lokalu usługowego nie przedstawiające aktualnego ich stanu faktycznego na dzień sporządzenia ww. aktu. Przedłożone do aktu rzuty przedstawiają opisy tych lokali pochodzące z inwentaryzacji budynku z 2002 r. Jednakże od 2002 r. do chwili sporządzenia ww. aktu właściciele lokalu nr (...) i zakładu usługowego dokonali remontów, polegających m.in. na wyburzaniu ścian nośnych w tych lokalach, powodujących zmianę ich powierzchni i opisu tych lokali. Należy nadmienić, że małż. O. w lokalu usługowym dokonali usunięcia ścian nośnych oraz z piwnicy ogólnej, z tzw. kotłowni stanowiącą część nieruchomości wspólnej włączyli powierzchnię ok. 3 m<sup>2</sup> samowolnie do swojego zakładu usługowego, poprzez usunięcie ściany nośnej i na trwałe włączając ją do lokalu usługowego, mając zgodę tylko na nieodpłatne użytkowanie tej części wspólnej kotłowni. Ponadto z działki gruntu zagarnęli około 5m<sup>2</sup> gruntu wykonując wejście-schody do swojego zakładu i dodatkowo ingerując w ścianę frontową, będącą częścią wspólną, wykonali otwór drzwiowy. Także w swoim mieszkaniu nr (...) usunęli m.in. ścianę nośną między kuchnią, a pokojem - nie mając również na to zgody właścicieli wszystkich lokali, w wyniku czego powstał salon z aneksem kuchennym. Oświadczenia małżonków O., jak i również stanowisko Sądu Rejonowego V Wydział Ksiąg Wieczystych w Kołobrzegu, polegające na stwierdzeniu, że nowo wyodrębnione lokale nie dotyczą nieruchomości wspólnej oraz, że w wyniku podziału lokalu i wyodrębnienia trzech nowych lokali powierzchnia łączna tych lokali i łączny udział w nieruchomości wspólnej nie uległy zmianie są stwierdzeniami nieprawdziwymi. Usunięcie ścian nośnych i włączenie części kotłowni niewątpliwie musiało wpłynąć na wielkość powierzchni lokali małż. O., jak i na wielkość powierzchni przewidzianej jako wspólna, a w tym i na wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Argument Sądu Rejonowego V Wydział Ksiąg Wieczystych w Kołobrzegu, że przy przeprowadzeniu podziału fizycznego lokalu i wyodrębnienia trzech nowych lokali powierzchnia łączna tych lokali i łączny udział w nieruchomości wspólnej nie uległ zmianie - nie ma żadnego uzasadnienia. Kłamliwe jest więc oświadczenie B. i J. małżonków O. złożone w akcie notarialnym, że powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi ujawniona w księdze wieczystej jest zgodna z jego rzeczywistą powierzchnią.

Każda ingerencja w strukturę budynku np. przebudowa domu (dobudowa lub likwidacja części budynku), zmiana podziału pomieszczeń, podział i połączenie lokali, wymaga od każdego inwestora lub właściciela sporządzenia dokumentacji, zwanej inwentaryzacją budowlaną, która zilustruje stan obecny budynku, a także określi przebudowane elementy w stosunku do planów pierwotnych, wskaże części wspólne i urządzenia, które służyć będą wszystkim lokalom, a także wykaże dokładne zliczenie powierzchni wszystkich pomieszczeń oraz ich oznaczenie, zarówno w wydzielanych lokalach., jak i w częściach wspólnych.

Należy stwierdzić, że Sąd bez żadnych podstaw w zgromadzonych dokumentach w sprawie uznał, że podział lokalu nr (...) dotyczy tylko bezpośrednio właścicieli tego lokalu i lokali wyodrębnionych i nie dotyczy zakresu nieruchomości wspólnej i praw właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali oraz, że w wyniku podziału lokali i wyodrębnienia trzech nowych lokali powierzchnia łączna tych lokali i łączny udział w nieruchomości wspólnej nie uległ zmianie.

O tym, że kwestionowany przez powodów podział lokalu nr (...) jest to czynność przekraczająca zarząd zwykły, świadczy fakt, że w wyniku tego podziału powstaje 8 lokali i tzw. mała wspólnota stanie się tzw. dużą w rozumieniu ustawy o własności lokali, co w naszym przypadku ma miejsce i wiąże się ze zmianą sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, cyt. "niewątpliwie ustalenie sposobu wykonywania zarządu wymaga zgodnego oświadczenia woli wszystkich współwłaścicieli" (por. Prawo rzeczowe Edward Gniewek, C.H. Beck, Warszawa 1997, s. 139).

W małych wspólnotach w sprawach zarządu nieruchomością wspólną wyczerpująco unormowanych w k.c. nie można stosować przepisów ustawy. Oznacza to, że ustawa o własności lokali ma w omawianym zakresie znaczenie posiłkowe. Do jej przepisów należy sięgać tylko wówczas, gdy w kodeksie cywilnym brak jest właściwego przepisu albo przepisu odnoszącego się do podobnej sytuacji faktycznej, np. w małej wspólnocie stosuje się art. 22 ust. 3 ustawy, który wymienia przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i w takim zakresie, w jakim da się pogodzić z istotą zarządu sprawowanego bezpośrednio przez właścicieli.

Reasumując należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z tzw. małą wspólnotą, do której zastosowanie odpowiednie mają przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności, że czynność polegająca na podziale lokalu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, która nie tylko powoduje zmianę struktury udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, ale powoduje poprzez zwiększenie liczby lokali we wspólnocie zmianę sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną z przepisów k.c. i k.p.c. na przepisy ustawy o własności lokali, że powoduje zmianę przeznaczenia dotychczasowego budynku mieszkalnego na budynek mieszkalno-usługowy, a akt notarialny dokonujący podziału lokalu nr (...) sporządzony został bez zgody wszystkich współwłaścicieli lokali stosownie do art. 199 k.c., co czyni tę czynność prawną dotkniętą wadą bezwzględnie nieważności.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu i Sąd Okręgowy w Koszalinie jako II instancja w wyniku zaskarżenia orzeczenia Sądu I instancji w drodze apelacji, nie skupiły się na badaniu treści aktu notarialnego i załączonych do niego dokumentów lub ich braku, a stanowiących podstawę legalności czynności prawnej i pominęły milczeniem fakt braku fundamentalnych dokumentów w akcie.

Sąd Okręgowy w Koszalinie jako II instancja postanowieniem z dnia 25 lutego 2013r. oddalił wyżej opisaną apelację. Uznał stanowisko Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, tj., że czynności związane z podziałem lokalu nr (...) zawarte w akcie notarialnym z 26 kwietnia 2012r. są autonomiczne i nie wiążą się z zarządem rzeczą wspólną, bo dotyczą tylko lokalu nr (...), który jest odrębną nieruchomością, a z dołączonych do aktu planów zdaniem Sądu wynika, że podział ten nie łączy się z naruszeniem tych części budynku nr (...), które są wspólne i podział jest tylko wewnętrzny.

Sąd II instancji pominął zupełnie podniesiony przez nas fakt usuwanych ścian nośnych w lokalu nr (...) i w piwnicy - tzw. lokalu usługowym. Uznał, że rzuty przedłożone do aktu są ważne, pomimo, że nie przedstawiają rzeczywistego stanu faktycznego, bowiem pochodzą z inwentaryzacji budynku sporządzonej w 2002 r. i przedstawiają opis i plan układu pomieszczeń lokalu nr (...) z okresu sprzed remontu i przebudowy lokali. Fakt usunięcia ścian nośnych, włączenie do lokalu usługowego części kotłowni stanowiącej część nieruchomości wspólnej, nie powoduje zdaniem

Sądu II instancji potrzeby zweryfikowania powierzchni tych wyodrębnionych lokali, twierdząc, że powierzchnia lokali się nie zmieniała, że nie było ingerencji w części wspólne budynku, a którymi bez wątpienia są ściany nośne, ściany frontowe- elewacji budynku.

Sąd II instancji nie ustosunkował się do braku dokumentu w postaci inwentaryzacji budynku i przedstawienia aktualnych rzutów lokalu i nie odniósł się do kwestii, czy podział lokalu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Z całokształtu omówionego materiału w sprawie wynika jednoznacznie, że dotychczasowa powierzchnia lokalu dzielonego została dopasowana dla nowo wyodrębnionych lokali, z pominięciem dokonania jakichkolwiek robót budowlanych i dotychczasowy udział w nieruchomości wspólnej został odpowiednio podzielony.

Od tego ww. postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie jako II instancji w zakresie wpisów w księgach wieczystych wnieśliśmy skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego - znajduje się w aktach przedmiotowej sprawy. Argumenty i zarzuty wyżej przedstawione były też ponoszone przez Powodów na rozprawach w sprawie zaskarżonych uchwał.

W tym miejscu należy szczególnie podkreślić, że odrębna własność lokali powstaje z chwilą prawomocnego wpisu w księdze wieczystej. I dopiero wtedy ewentualnie po uprawomocnieniu się wpisów w księgach wieczystych mogłaby się zawiązać tzw. duża wspólnota w świetle ustawy o własności lokali. Podjęcie więc ww. uchwał w ramach tzw. dużej wspólnoty w świetle ustawy o własności lokali w okresie od sporządzenia ww. aktu notarialnego, a przed prawomocnym wpisem ustanowionych nieruchomości lokalowych w księgach wieczystych jest bezprawne, gdyż na dzień ich podjęcia taka wspólnota nie istniała w świetle prawa i w związku z tym mamy do czynienia z tzw. uchwałami nieistniejącymi, czyli z takimi uchwałami, które w rzeczywistości nie zostały podjęte, nie wywołują skutków prawnych i nie są wiążące.

W tym przypadku pod przewodnictwem ww. administratora wybranego przez małą wspólnotę przeprowadzono bezprawnie wybór zarządu jako tzw. dużej wspólnoty jak i podjęto ww. uchwały, które nie wywołują skutków prawnych.

Podjęte uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, podjęte zostały przez nieprawidłowy podmiot, tj. jako tzw. duża wspólnota, gdy tymczasem na dzień ich podjęcia takiej wspólnoty nie było. Zarzucamy również sposób reprezentacji tzw. Wspólnoty dużej w okresie, jako nieważny, bowiem wpisy były nieprawomocne w księgach wieczystych, a więc pełnomocnictwa dla pełnomocników procesowym pozwanej udzielane przez Zarząd Wspólnoty tzw. dużej były nieważne, bo skoro w tym czasie, tj. na dzień wytoczenia powództwa wpisy nowo wyodrębnionych lokali powstałych z podział lokalu nr (...) przez P. O. na podstawie ww. aktu notarialnego były zaskarżone, a więc prawnie nie nastąpiło wyodrębnienie nowych lokali, i w dalszym ciągu była tzw. mała wspólnota. Czy w takim okresie tzw. zawieszenia skuteczności wpisów w księgach wieczystych powołany zaskarżoną uchwałą nr (...) Zarząd tzw. dużej wspólnoty jest prawnie reprezentatywny i może skutecznie ją reprezentować, gdyż prawnie taka wspólnota jeszcze nie powstała.

Ponadto powodowie wnoszą, że w dacie podjętych uchwał była jeszcze tzw. mała wspólnota, skoro nie było prawomocnego wpisu w księgach wieczystych lokale nie istniały w sensie prawnym, a więc nie zmienił się sposób zarządzania nieruchomością wspólną, czyli dalej była tzw. mała Wspólnota, a więc zastosowanie miały przepisy odeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Podnoszony przez pozwaną wspólnotę zarzut nieterminowego zaskarżenia przez nas uchwał jest bezzasadny, gdyż administrator wiedząc o naszej rozdzielności majątkowej powinien dostarczyć powiadomienie o zebraniu Wspólnoty także L. M., czego nie uczynił. Dopiero na wniosek L. M. w dniu 22 maja 2012 r. doręczył jemu ww. zaskarżone uchwały, a więc od tego terminu powinien być liczony 6-tygodniowy termin do ich zaskarżenia w odniesieniu chociażby tylko do L. M..

Na pierwszej rozprawie, na której obecny był administrator Pan J., L. M. wówczas wyjaśniał bardzo dokładnie i okazał Sądowi pisemną własnoręcznie sporządzoną notatkę przez ww. administratora i z jego własnoręcznym podpisem z datą 28.01.2011 r., że L. M. poinformował administratora J. J. o rozdzielności majątkowej. L. M. również wyjaśniał,

że w tym czasie przebywał poza K. i nie było z nim kontaktu i o zebraniu Wspólnoty nie był powiadomiony i nie były podjęte nawet jakiegokolwiek próby jego powiadomienia w tej sprawie. Po powrocie do K. w dniu 22.05.2012 r. i powzięciu informacji o podziale lokalu nr (...) przez małżonków O. i uczynionych wzmiankach w księdze wieczystej macierzystej udał się do ww. administratora, który również używał nazwy „zarządca”, celem wyjaśnienia sprawy i dopiero wówczas otrzymał zaskarżone uchwały. To administrator powinien przekazać całą dokumentację i wiedzę o zarządzanej nieruchomości na tzw. zebraniu w dniu 11 maja 2012 r., a także poinformować właścicieli lokali o skutkach powstałych z chwilą podziału lokalu nr (...).

Powoływanie się Sądu Okręgowego jako I instancji na fakt wspólnego adresu zamieszkiwania i wspólnego gospodarstwa domowego przez małżonków M. jest bezpodstawne, bowiem te okoliczności mające charakter pożycia małżeńskiego nie powinny być brane przez Sąd w tej sprawie pod uwagę, gdyż stanowią pewien rodzaj nadużycia intymności małżeńskiej. Ustrój rozdzielności majątkowej dotyczy wyłącznie stosunków majątkowych między małżonkami, a nie stosunków rodzinnych i relacji pożycia małżeńskiego.

Ponadto stosownie do treści art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz.1361 ze zrn.), ujawniona została z datą 14.12.2010 r. zmiana treści prawa powodów do lokalu mieszkalnego w księdze wieczystej (...), który był objęty wspólnością ustawową, a w aktach sprawy znajduje się odpis tej księgi wieczystej potwierdzający ten stan rzeczy.

Powodowie podkreślają, że nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji tego, że administrator zapomniał, a tzw. nowy zarząd nie zapoznał się z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości objętej w zarządzanie, w tym odnośnie naszego lokalu nr (...). Gdyby to uczynili dowiedzieliby się, że powodowie są współwłaścicielami w udziale po 1/2 części i należało poinformować L. M. w tak istotnej sprawie jak zebranie wspólnoty, na którym planowano podjąć tak radykalnego wnioski i zmiany w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy w Koszalinie jako Sąd I instancji uznał, powołując się na wyżej opisane orzeczenia, że podjęte i zaskarżone uchwały nie dotyczyły bezpośrednio właścicieli innych lokali wyodrębnionych i nie dotyczyły zakresu nieruchomości wspólnej i praw właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali. Sąd ten uznał, że w wyniku realizacji ww. uchwał nr (...) i nr (...) w sprawie przebudowy lokalu usługowego-salonu fryzjersko-kosmetycznego w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego nr (...) - podjętych w dniu 11 maja 2012 roku ich powierzchnia i udział w nieruchomości wspólnej nie uległy zmianie - oczywiście nie dysponując jakimkolwiek dokumentem na potwierdzenie tego stanu rzeczy, gdyż do tych uchwał nie zostały załączone projekty, warunki czy nawet opisy, na czym te remonty by polegały i jakie by miały skutki dla wspólnoty i pozostałych właścicieli lokali, uchwały te nie opisują zamierzeń właścicieli O. w zakresie przebudowy i remontu lokali, a więc nie można utrzymywać i popierać stanowisko Sądu, że zamierzone remonty mieszczą się w sferze prawa własności do ich lokalu i nie ingerują w części wspólne nieruchomości, jak np. ściany nośne. Pozwolenia na wykonywanie prac budowlanych przywołane przez Sąd świadczą o tym, że na podstawie tych uchwał remonty dotyczyły elementów konstrukcyjnych budynku i polegały na zmianie układu poszczególnych pomieszczeń przez usuwanie ścian nośnych. Tylko taki remont wymaga pozwolenia budowlanego. Remont pojedynczego lokalu w budynku mieszkalnym wielolokalowym nie dotyczący części konstrukcyjnych budynku i nie mający żadnego wpływu na funkcjonowanie budynku jako całości nie jest remontem obiektu budowlanego i nie wymaga pozwolenia budowlanego.

W dniu 06.12.2012 r. powodowie zwrócili się z pismem do Administratora Wspólnoty o przekazanie im inwentaryzacji budynku po przeprowadzonych zmianach w lokalach przedmiotowego budynku i do dnia rozprawy nie otrzymali w tej sprawie żadnej odpowiedzi. Domagali się na rozprawie przedłożenia takiej inwentaryzacji dla Sądu, który jednak uznał to za niezasadne i nie mające znaczenia w wyjaśnieniu sprawy w zakresie przebudowy lokali na podstawie zaskarżonych uchwał, a taka to inwentaryzacja po przeprowadzonych remontach przez P. O. jednoznacznie wskazałaby, jakie prace zostały wykonane i czy doprowadziły one do zmiany powierzchni ww. lokali oraz czy zmieniły się udziały w nieruchomości wspólnej. Ponadto dlaczego Sąd przywołując pozwolenia budowlane P. (...) otrzymane ze Starostwa Powiatowego w K. nie domagał się projektu budowlanego, z których jednoznacznie wynikałoby jakie prace budowlane planowano wykonać w ww. lokalach i które stanowią integralną część takich pozwoleń.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy w Koszalinie, bez żadnych podstaw w zgromadzonych dokumentach w przedmiotowej sprawie uznał, że zgoda na przebudowę salonu fryzjersko-kosmetycznego oraz zgoda na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...), zostały podjęte poza zakresem kompetencji Wspólnoty i właściciele tych lokali mogli samodzielnie bez jakiegokolwiek zgody Wspólnoty dokonać tych czynności, bowiem w zakresie przysługującej im odrębnej własności lokali są suwerenni.

Właściciele P. O. nie przedstawili w zaskarżonych uchwałach na czym ma polegać przebudowa salonu fryzjersko-kosmetycznego oraz przebudowa lokalu mieszkalnego nr (...), czy nie dotyczy zakresu nieruchomości wspólnej i nie naruszy praw właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali, czy nie zmieni się powierzchnia tych lokali i ich udział w nieruchomości wspólnej.

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2013 r. powodowie zgłosili wniosek o przesłuchanie B. O. przez Sąd z odebraniem przyrzeczenia na okoliczność ustalenia zakresu prac remontowo-budowlanych, a w szczególności faktu usuwania ścian nośnych w swoich lokalach. Sąd jednak błędnie uznał, że przesłuchanie ww. nie wyjaśni sprawy, tak więc założona i przyjęta przez Sąd teza, że P. O. działali suwerennie w zakresie przysługującej im odrębnej własności lokali jest bezpodstawną i nie mającą żadnego oparcia w treści zgromadzonego materiału. Sąd pozbawił powodów w ten sposób możliwości udowodnienia faktu, że podjęte uchwały dotyczyły ingerencji w nieruchomość wspólną. Wszystko co zostało powiedziane przez powodów na rozprawie zostało przez Sąd całkowicie niezauważone. Zawieszenie postępowania nastąpiło z inicjatywy Sądu i za zgodą stron do czasu definitywnego rozstrzygnięcia wpisów w księgach wieczystych, w tym mieliśmy na uwadze rozstrzygnięcie ewentualnie wniesionej przez którąkolwiek ze stron skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego w Warszawie. Na ostatniej rozprawie powodowie wnioskowali o dalsze zawieszenie sprawy do czasu rozstrzygnięcia wniesionej przez nich skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego w Warszawie w zakresie wpisów do ksiąg wieczystych nowo wyodrębnionych lokali. Sąd nie uznał tego wniosku.

Należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy jako Sąd I instancji, uznał bez żadnych podstaw w zgromadzonych dokumentach w sprawie, że remont lokalu nr (...) i lokalu usługowego z przebudową piwnic przynależnych do lokalu nr (...) dotyczy tylko bezpośrednio właścicieli tych lokali i nie dotyczy zakresu nieruchomości wspólnej i praw właścicieli pozostałych wyodrębnionych lokali oraz, że w wyniku przeprowadzonych prac budowlanych powierzchnia tych lokali i udział w nieruchomości wspólnej nie uległ zmianie. Dlaczego Sąd nie zauważył, że P. (...) włączyli 3m<sup>(2)</sup> powierzchni z piwnicy ogólnej, stanowiącej część nieruchomości wspólnej, do zakładu fryzjersko-kosmetycznego. Dokonali tego poprzez usunięcie ściany nośnej. Wskazuje to jednoznacznie na zmianę powierzchni w ww. lokalu nr (...) jak i udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wnosimy również tak jak w pozwie o uchylenie podjętych uchwał ponieważ naruszają one interes prawny powodów, bowiem ich wykonanie doprowadziło do usuwania ścian nośnych, których są współwłaścicielami i naruszyło to bezpieczeństwo budowlane całego budynku mieszkalnego, a w szczególności ich mieszkania usytuowanego bezpośrednio nad lokalem nr (...). Po wykonanych remontach przez małż. O. powstały wyraźne pęknięcia w ścianach nośnych i obsunął się strop podłogowy w naszym mieszkaniu, a także na przyległym tarasie, który był po kapitalnym remoncie powstały pęknięcia. Pęknięcia na sufitach i w ścianach są także widoczne w części piwnicznej budynku.

Powodowie uważają, że stanowisko Sądu Okręgowego w Koszalinie jest błędne. Konieczne jest rozstrzygnięcie powyżej wskazanych istotnych zagadnień faktycznych i prawnych, które w świetle ww. argumentacji są uzasadnione.

Pozwana wniosła odpowiedź na apelację powódek.

Pozwana wskazała, że w jej ocenie całkowicie chybiony jest zarzut nieważności postępowania spowodowanej rzekomo nienależytym umocowaniem, pełnomocnika procesowego strony pozwanej. Sąd I Instancji podzielił argumentację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w przedmiocie skuteczności ex tunc prawomocnych wpisów nowowyodrębnionych lokali do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd. Rejonowy w Kołobrzegu, co oznacza, że zawiązanie się tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej dokonało się z chwilą złożenia wniosku o wpis tych lokali do księgi wieczystej.

Powodowie zarzucają wyrokowi Sądu Okręgowego sprzeczność jego ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału oraz niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy nie wskazując jednakże jakich to okoliczności nie wyjaśniono (w tym miejscu powodowie wskazują jedynie na okoliczności, które w sprawie są bezprzedmiotowe), ani na czym konkretnie miałyby polegać sprzeczność dokonanych ustaleń. W ocenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uzasadnienie wyroku Sądu I Instancji wskazuje na zgola odmienny stan rzeczy. Rozstrzygnięcie Sądu I Instancji oparto w całości na zebranych w sprawie materiale dowodowym, a zarzucana sprzeczność między ustaleniami poczynionymi przez Sąd, a tym materiałem nie zachodzi. W sprawie nie pozostały także niewyjaśnione okoliczności, które miałyby znaczenie dla przedmiotowego rozstrzygnięcia, które zapadło w oparciu o właściwe przepisy prawa. Przepisów tych strona powodowa zdaje się po prostu nie rozumieć.

Powodowie nie rozumieją także i tego, że z uwagi na przedmiot sporu dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd dowodów z zeznań B. O. i J. O. na okoliczności wskazane przez powodów, a także z dokumentu inwentaryzacji powykonawczej lokalu należącego do państwa O. jest w sprawie zbędne.

Powodowie zarzucają wyrokowi Sądu Okręgowego także naruszenie przepisów prawa materialnego nie wskazując jednakże jakie konkretnie normy zostały naruszone przez Sąd i w jakim zakresie.

W ocenie pozwanej kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest niedochowanie przez powodów terminu do wytoczenia powództwa w przedmiocie zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej (art. 25 u.w.k).

Powodowie podważają także to ustalenie Sądu Okręgowego powołująca się, na okoliczność otrzymani;! informacji o treści uchwał poddanych pod głosowanie dopiero w dniu 22.05.2012 r. Argumentacja, ta jest bezpodstawna z uwagi na treść art. 25 ust. 1a u.w.l.

Norma zawarta w art. 32 u.w.l w przedmiocie zawiadomienia o zebraniu ma charakter wyłącznie normy technicznoprawnej, co znajduje potwierdzenie chociażby w przyznaniu zarządowi kompetencji do podejmowania uchwał bez formalnego zebrania w drodze obiegowego zbierania głosów.

Na marginesie pozwana wskazała, że w interesie każdego właściciela lokalu leży dowiadywanie się o bieżących sprawach wspólnoty mieszkaniowej. Taką powinność można wywieść z treści art. 27 u.w.l., który nakłada na każdego właściciela lokalu obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do wniosku powodów o wezwanie na rozprawę B. O. i J. O. oraz zobowiązanie ich do przedłożenia inwentaryzacji powykonawczej pozwana podniosła, że przeprowadzenie tych dowodów nie ma znaczenia w niniejszej sprawie i spowoduje jedynie zbędne przewlekanie postępowania. Pozwana powołuje się także na art. 381 k.p.c., zgodnie z którym. Sąd może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu, przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Zawnioskowane dowody powodowie powołali już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, gdzie zostały one oddalone z uwagi na ich bezprzedmiotowość. Powyższe winno się ostać na gruncie postępowania apelacyjnego.

W oparciu o powyższą argumentację, pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów podlega oddaleniu, ponieważ jest bezzasadna (art. 385 k.p.c.). Sąd I instancji na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie i chronologię wydarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne, podstawę prawną zaskarżonego orzeczenia oraz wnioski Sądu Okręgowego i przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtarzania oraz ponownej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

Najdalej idący zarzut nieważności postępowania przewidzianej w art. 379 ust. 2 k.p.c. jest bezzasadny.

Sąd I instancji trafnie wskazał, że wynikający z postępowania wieczystoksięgowego stan prawny w zakresie wpisu „nowych” lokali do ksiąg wieczystych stanowi w istocie prejudykat dla oceny roszczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Wynika to z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. poz. 707 z 2013r., ze zm.), zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie. W niniejszej sprawie tą datą jest 27 kwietnia 2012 r. To z kolei prowadzi do wniosku, że uchwała o wyborze zarządu Wspólnoty dokonana 11 maja 2012 r. zaskarżoną uchwałą nr 8/2012 jest skuteczna i tworzy stan, w oparciu o który Sąd powinien wydać wyrok.

Sąd wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a nie wytoczenia powództwa (art. 316 § 1 k.p.c.). W rezultacie należy uznać, że pozwana Wspólnota jest reprezentowana zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. nr 80, poz. 903 z 2000 r., ze zm.). To z kolei prowadzi do wniosku, że pełnomocnictwo procesowe udzielone pełnomocnikowi pozwanej przez dwóch członków zarządu (k. 74) jest skuteczne. Pozwana miała zatem organ uprawniony do jej reprezentowania, a jej pełnomocnik był prawidłowo umocowany.

Pozostałe zarzuty podniesione w apelacji i skierowane przeciwko zaskarżonym uchwałom nie mogą odnieść zamierzonego skutku, ponieważ powodowie przekroczyli termin do zaskarżenia uchwał przewidziany w art. 25 u.w.l.

Przepisu ustawy o własności lokali pozwalają właścicielom lokali zaskarżać uchwały wspólnot mieszkaniowych do sądu. Przesłanką skuteczności zaskarżenia jest naruszenie interesów właściciela lokalu, w szczególności jeżeli uchwała narusza obowiązujące przepisy, umowę łączącą właścicieli lokali lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Możliwość zaskarżenia uchwały ma na celu przede wszystkim zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością, w tym zapewnienia jej należytego stanu technicznego.

Powód L. M. nie został zawiadomiony na piśmie o terminie zebrania właścicieli. Należy jednak zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że brak zawiadomienia od terminie zebrania nie stanowi bezwzględnej przesłanki jej wadliwości. Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może bowiem stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00 OSNC 2004/3/40, Biul.SN 2003/6/9, M.Prawn. 2003/15/698). Dotyczy to jednak sytuacji, gdy uchwała zostanie zaskarżona w przepisany terminie.

W celu uniknięcia niepewności co do stanu prawnego nieruchomości, tak w odniesieniu do właścicieli lokali jak w stosunku do osób trzecich możliwość zaskarżenia uchwały została ograniczona terminem, którego przekroczenie skutkuje oddaleniem powództwa. Zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l., właściciel może zaskarżyć uchwałę w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli.

Powodowie przyznają, że powyższy termin został przekroczony, ale wskazują że powód L. M. nie został zawiadomiony o terminie zebrania. Ta okoliczność nie powoduje jednak, że upływ 6 tygodniowego terminu zaskarżenia może zostać zignorowany. Powyższy termin jest bowiem terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Termin ten jest terminem prawa materialnego i jako taki nie może zostać przywrócony ani przedłużony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, nr 20, poz. 1115, wyrok Sądu Apelacyjnego z Warszawie z 15 września 2011 r., VI ACa 1153/10).

Prawidłowo zatem ustalił Sąd I instancji, że w przypadku uchwał podjętych 11 maja 2012 r. termin zaskarżenia upłynął 22 czerwca 2012 r. Wniesienie pozwu 2 lipca 2012 r. niewątpliwie stanowi przekroczenie ustawowego terminu. Z tej przyczyny powództwo w zakresie zmierzającym do uchylenia uchwał podlega oddaleniu.

Przekroczenie 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał nie pozbawia powodów prawa do żądania stwierdzenia ich nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c.

Nieistnienie uchwały nie jest pojęciem ustawowym, lecz 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 podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjętą w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Wprawdzie judykaty 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. Taką uchwałą jest również ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły "jeden właściciel - jeden głos" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50).

Możliwość jaką daje art. 189 k.p.c. dotyczy zatem sytuacji wyjątkowych. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie 6 tygodniowym, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Możliwość stwierdzenia nieistnienia uchwały nie jest alternatywą dla zaskarżenia w oparciu o art. 25 u.w.l. Zastosowanie art. 189 k.p.c. może bowiem mieć miejsce tylko w sytuacjach szczególnych, gdy podjęcie uchwały odbyło się z naruszeniem podstawowych zasad związanych z tego rodzaju głosowaniem. Taką okolicznością z całą pewnością nie jest brak zawiadomienia jednego z członków Wspólnoty o terminie zebrania właścicieli. Powodowie nie wykazali, żeby w rozpoznawanej sprawie występowały wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 189 k.p.c., co prawidłowo ustalili i uzasadnił Sąd I instancji.

Zarzut sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego nie jest trafny. Ustalenia dokonane przez Sąd I instancji w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia zostały przeprowadzone prawidłowo. Sąd Okręgowy przeprowadził wszystkie dowody potrzebne do ich wyjaśnienia. Chybione są również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Należy mieć na uwadze, że przedmiotem postępowania przed Sądem I instancji było zbadanie przesłanek zaskarżenia uchwał, które zostały podjęte 11 maja 2012 r. Zaskarżone uchwały niewątpliwie zostały podjęte w następstwie podziału lokalu nr (...) dokonanego 26 kwietnia 2012 r. przez B. i J. małżonków O. i utworzenia w to miejsce trzech nowych lokali, z czym powodowie się nie zgadzają. Przedmiotem postępowania przed Sądem I instancji nie było jednak stwierdzenie skuteczności tego podziału. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, legalność wydzielenia lokali została oceniona w toku postępowania o wpis ustanowionych odrębnych lokali do księgi wieczystej. Postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 lutego 2013 r. (sygn. VII Ca 835/12) oddalające apelację L. M. i T. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 31 sierpnia 2012 r. (sygn. akt Dz.Kw (...)) jest prawomocne (k. 140). W rezultacie, twierdzenia i wnioski dowodowe zmierzające do podważenia dokonanego podziału nie mogą być traktowane jako dotyczące okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy o uchylenie uchwał podjętych 11 maja 2012 r.

W tym kontekście chybiony jest również zarzut naruszenia prawa materialnego przez przyjęcie, że podział lokalu nr (...) przez właścicieli B. O. i J. O. w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Podział lokalu nr (...) dokonany przez małżonków O. był już bowiem badany w postępowaniu zakończonym ww. postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 lutego 2013 r. (sygn. VII Ca 835/12). Przedmiotem uchwał zaskarżonych w niniejszym postępowaniu jest natomiast powołanie zarządu Wspólnoty oraz zgoda na przebudowę lokali (usługowego i mieszkalnego).

W kontekście zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) należy podkreślić, że zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymienionych w art. 22 u.w.l. Sąd I instancji trafnie jednak wskazał, że taka zmiana, a zwłaszcza prace związane w



przystosowaniem lokalu do nowych zadań, mogą prowadzić do ingerencji w sferę własności wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 393/07). Zbadanie, czy taka sytuacja ma miejsce może zostać dokonane w odniesieniu do okoliczności faktycznych konkretnej sprawy w postępowaniu o uchylenie uchwały zezwalającej na przebudowę. W celu skutecznego zaskarżenia takiej uchwały niezbędne jest jednak zachowanie terminu 6 tygodniowego wskazanego w art. 25 ust. 1a u.w.l., który w rozpoznawanej sprawie został przekroczony.

Brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku powodów o wezwanie na rozprawę B. O. i J. O. oraz zobowiązanie ich do przedłożenia inwentaryzacji powykonawczej. Celem postępowania dowodowego jest bowiem ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). W postępowaniu apelacyjnym, Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później (art. 381 k.p.c.). W odniesieniu do tego konkretnego wniosku dowodowego należy wskazać, że jego przedmiotem są fakty, które dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają znaczenia. Mogłyby mieć znaczenie, gdyby powodowie zachowali termin 6 tygodniowy do zaskarżenia uchwał nr (...) i (...). W rozpoznawanej sprawie ten termin nie został jednak zachowany, co powoduje że badanie wskazanych w tezie dowodowej faktów nie jest celowe.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok jest trafny oraz zgodny z prawem i na podstawie art. 385 k.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustalając koszty zastępstwa procesowego powoda w stawce minimalnej określonej w § 11 ust. 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 490).

|                          |                    |                             |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| SSA Eugeniusz Skotarczak | SSA Dariusz Rystał | SSO del. Wojciech Machnicki |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|