



Sygn. akt II CSK 598/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa A. K. i A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w K.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 czerwca 2008 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 maja 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 12 stycznia 2006 r. powodowie A. K. i A. K. zażądali uchylenia uchwały nr (...)3/2005 właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w K. podjętej w dniu 5 grudnia 2005 r. w sprawie połączenia lokali nr 6(...), 4(...) i 3(...), oraz rozstrzygnięcia, że powodom służy prawo połączenia tych lokali. W piśmie z dnia 5 kwietnia 2006 r. zmienili żądanie, wnosząc o uchylenie uchwały nr (...)3/2005 w całości, a więc zarówno w części

dotyczącej połączenia przedmiotowych lokali, jak i sposobu ich użytkowania, podtrzymując jednocześnie żądanie wydania rozstrzygnięcia, wyrażającego zgodę na połączenie (prawne i fizyczne) lokali nr 6(...), 4(...) i 3(...), stanowiących odrębne nieruchomości powodów, w jedną nieruchomość.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2007 r. Sąd Okręgowy w K. uchylił przedmiotową uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej i oddalił powództwo w pozostałej części. Ustalił, że w dniu 23 marca 2001 r. uchwałą nr (...)8 Wspólnoty Mieszkaniowej w K. przy Alei (...) został zatwierdzony regulamin Wspólnoty, który obowiązywał od dnia 23 marca 2001 r. Z kolei uchwałą nr (...)9 z dnia 7 marca 2005 r. został wybrany Zarząd w osobach J. O. i K. B.

Powodowie A. K. i A. K. w dniu 24 sierpnia 1996 r. zakupili na prawach wspólności ustawowej lokal mieszkalny nr 6(...) objęty księgą wieczystą nr (...)5. W dniu 20 maja 2005 r. zakupili na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny nr 4(...) objęty księgą wieczystą nr (...)8, a w dniu 11 października 2005 r. powodowie, na podstawie zawartej umowy zamiany, stali się właścicielami na prawach wspólności ustawowej lokalu nr 3(...) objętego księgą wieczystą nr (...)7. Powodowie mieszkają w K. przy ul. C., natomiast w zakupiony w dniu 24 sierpnia 1996 r. lokal nr 6(...) wykorzystują jako pomieszczenia biurowe firmy prowadzonej przez A. K. Dalsze dwa przedmiotowe lokale powodowie zakupili z zamiarem połączenia lokali i powiększenia biur firmy. Wszystkie lokale mają charakter lokali mieszkalnych i powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej w K. przy Alei (...).

A. K. wystąpił w dniu 18 października 2005 r. do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia mieszkań nr 3(...), 4(...) i 6(...) na lokal handlowy - sklep medyczny i lokalu nr (...)8 na gabinet lekarski i stomatologiczny, jak również z wnioskiem o wydzierżawienie gruntu przy budynku na wykonanie podestu wejściowego wraz ze schodami i wyrażenie zgody na wykonanie otworów w ścianie południowej oraz przekucia w ścianach nośnych w celu połączenia lokali w jeden. Ponadto w związku z poszerzeniem działalności, w dniu 29 października 2005 r., sam zwrócił się do właścicieli lokali mieszkalnych – członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - o wyrażenie zgody na: zmianę sposobu użytkowania lokali nr 3(...),4(...) i 6(...) na lokal handlowy – sklep medyczny, a lokalu nr 8(...) na gabinet lekarski i stomatologiczny, wykonanie podestu od strony południowej ze schodami, wprowadzenie otworów drzwiowych od strony południowej - oddzielnie dla sklepu i

oddzielnie dla gabinetów, wydzierżawienie terenu pod podest, wejście i schody, połączenie lokali 6(...) i 4(...).

Powód uzyskał zgodę 35 członków pozwanej, natomiast (...) Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na wniosek zaproponowała udzielenie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokali nr 3(...), 6(...), 4(...) i 8(...) według następujących zasad: zamknąć wejścia do mieszkań od klatek schodowych, wykonać wejście do tych lokali ze szczytu budynku od strony zachodniej, poszerzyć dojścia do tych miejsc od strony ul. T., w opracowanej dokumentacji wskazać miejsca postojowe dla tego lokalu, przedłożyć w opracowaniu dokumentacyjnym sposób dostawy i odbioru towarów ze sklepu medycznego z wyłączeniem możliwości korzystania przez pojazdy dostawcze z wjazdu i placu od strony północnej budynku. Wspólnota zastrzegła także konieczność uzyskania przez powodów zgody od właścicieli mieszkań na postawione warunki, a następnie opracowania dokumentacji technicznej i uzyskania pozwolenia z Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Zarządca – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., zgodnie z wnioskiem Zarządu z dnia 21 listopada 2005 r., zawiadomiła H. C., że na dzień 5 grudnia 2005 r. zwołuje zebranie właścicieli, które odbędzie się w Klubie S(...) w K. przy ul. P. Wszyscy właściciele członkowie Wspólnoty otrzymali zawiadomienia o terminie zebrania, jak również zostali powiadomieni o porządku obrad.

Miasto K. pismem z dnia 30 listopada 2005 r. poinformowało powoda, że nie widzi przeciwwskazań do poparcia jego prośby, jednakże większość udziałów mają właściciele prywatni i do nich będzie należała ostateczna decyzja. Gdy powód uzyska poparcie większości właścicieli, Miasto K. także poprze jego prośbę.

W tym czasie Wspólnota liczyła 50 członków mających łącznie 2053 udziały, w tym Miasto K. 307,35. Łącznie na zebraniu w dniu 5 grudnia 2005 r. było początkowo reprezentowanych 1390,84 udziały, a więc 67,74%. Członkowie Wspólnoty, którzy stawili się na to zebranie, podpisywali listę obecności zaraz po przyjściu. Przewodniczącym zebrania został wybrany H. C., natomiast protokolantem D. A., której pomagała przy liczeniu głosów G. P. Po obradach przed głosowaniem H. C. odczytał treść proponowanych uchwał, które były przygotowane wcześniej. Następnie H. C. przeprowadził głosowanie nad wnioskami powoda. Wówczas głosujący „za” podnieśli ręce, po czym D. A. i G. P. pytały się głosujących o nr mieszkania i o odnotowywały na liście. Następnie H. C. zapytał kto jest „przeciw” wnioskowi powoda. Gdy głosujący przeciw podnieśli ręce, to wówczas D. A. i G. P. pytały się głosujących „przeciw” o nr

mieszkania i odnotowywały to na liście. Po poszczególnych głosowaniach nad wnioskami powoda były zliczane głosy i podawany wynik głosowania.

Powód nie zgłosił żadnych zastrzeżeń i uwag co do przebiegu zebrania. Z jego przebiegu został spisany protokół, który podpisali H. C. - jako przewodniczący, D. A. – jako protokolant, oraz K. B. i J. O. – jako przedstawiciele Zarządu. Wspólnota na tym zebraniu podjęła uchwały nr (...)1/2005, nr (...)2/2005, nr (...)3/2005 i nr (...)4/2005. W uchwale nr (...)3/2005 Wspólnota nie wyraziła zgody na połączenie lokali nr 6(...), 4(...), i 3(...) poprzez wykucie otworów w ścianach pomiędzy lokalami nr 6(...)-4(...) oraz nr 3(...)- 6(...) zgodnie z projektem, jak również nie wyraziła zgody na zmianę sposobu użytkowania lokali nr 6(...), 4(...) i 3(...) z mieszkalnego na użytkowy – sklep medyczny. Za tą uchwałą głosowało 8,10% udziałów, a przeciw uchwale głosowało 59,64% udziałów.

B. A. mająca 24,54 udziałów była początkowo obecna na zebraniu, jednakże po 15 minutach opuściła salę obrad i nie brała udziału w głosowaniu. Jej nieobecność nie została zauważona i nigdzie nie odnotowana. Na wyniki głosowania miała wpływ dotychczasowa 10 letnia działalność gospodarcza powoda, uciążliwa dla mieszkańców (hałasy na klatce schodowej, zepsuty domofon). Jeszcze przed zebraniem powód rozpoczął prace budowlane, które Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 7 grudnia 2005 r. wstrzymał, jako prowadzone bez wymaganego pozwolenia na budowę. Powód pismem z dnia 29 grudnia 2005 r. zwrócił się do Zarządu Wspólnoty o przystąpienie do podjęcia zbierania głosów nad uchwałą wyrażającą zgodę na połączenie lokali mieszkalnych nr 6(...), 4(...) i 3(...). Zarząd Wspólnoty pismem z dnia 2 stycznia 2006 r. skierowanym do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. – jako zarządcy - zwrócił projekt uchwały nr (...) /2005 informując, że decyzję w tej kwestii podjęło zebranie właścicieli w dniu 5 grudnia 2005 r. Z kolei w piśmie z dnia 3 stycznia 2006 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca poinformowała powoda, że Zarząd podjął decyzję aby nie podejmować głosowania tzw. obiegiem, wskazując, że aktualne pozostają uchwały podjęte w dniu 5 grudnia 2005 r.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że podstawę dochodzonego roszczenia, zgodnie ze wskazaniem powodów, stanowił art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24, czerwca 1994 r., o własności lokali (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm. dalej „u.w.l.”) i zasady przyjęte w regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz powszechnie przyjęte zwyczaje. Współwłaściciele lokali mieszkalnych będący małżonkami powinni udzielić sobie pełnomocnictwa do głosowania nad wnioskami zgłoszonymi przez powoda, w

sytuacji gdy tylko jeden z nich brał udział w głosowaniu. Brak takich pełnomocnictw skutkowało tym, że głosy oddane przez jednego z małżonków, gdy byli oni współwłaścicielami lokalu, były głosami nieważnymi (art. 37 k.r.o. i uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004, nr 1, poz. 8).

Podniósł, że zarzuty formalne stanowią podstawę uchylenia uchwały jeżeli uchybienia mogły mieć wpływ na jej treść (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). Zauważył jednak, że w samym głosowaniu nie brała udziału B. A. oraz że małżonkowie, współwłaściciele lokali, głosowali bez pełnomocnictw od drugiego małżonka, przy czym ich głos, był liczony tak jakby głosowali wspólnie. Odliczając głosy nieobecnych małżonków i głos właścicielki wpisanej na listę obecności i nieobecnej podczas głosowania stwierdził, że w głosowaniu nie uczestniczyło 763.58 udziałów, a więc 54,90%. Wskazując, że przedmiotowa uchwała nie została uchwalona większością głosów, liczoną według wielkości udziałów ocenił, że wadliwość ta mogła wyrzucić wpływ na jej treść i w rezultacie ją uchylił.

Odnosząc się do drugiego żądania, opartego także na podstawie art. 22 ust. 4 u.w.l., uznał że na skutek uchylenia spornej uchwały roszczenie powodów w tym przedmiocie stało się „bezprzedmiotowe” i w związku z tym je oddalił.

W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo w całości oddalił. Oceniał, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o., każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym chyba, że przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią inaczej, przy czym jego wykonywanie obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do jego zachowania. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, w przedmiocie wyrażenia zgody na połączenie innych lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość 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 udzielenia takiego pełnomocnictwa czynności dokonują oboje współmałżonkowie, a przy jego braku czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków ze skutkiem dla współmałżonka. Wbrew pogładowi Sądu pierwszej instancji przyjął, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków, nie jest

wymagalne pełnomocnictwo współmałżonka, W konsekwencji nie ma w tym ostatnim wypadku zastosowania § 13 ust. 4 Regulaminu pozwanej, jak również wykładnia zawarta w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, dotycząca charakteru pełnomocnictwa jakim powinien się posługiwać pełnomocnik właściciela przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd.

Wskazał, że nie miał także zastosowania w sprawie art. 37 k.r.o., gdyż głosowanie jednego z małżonków w przedmiocie wyrażenia zgody na połączenie lokali, czy na zmianę sposobu ich użytkowania, nie zostało objęte jego hipoteką. W konsekwencji uznał za błędne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że głosy małżonków działających bez pełnomocnictw były nieważne.

Sąd Apelacyjny wskazał, że powództwo o uchylenie uchwały musi być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (art. 25 ust. 1a u.w.l.), ale także w tym terminie powinny być wskazane podstawy zaskarżenia uchwały, gdyż w ten sposób ustawodawca stworzył prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a więc po tym terminie nie można powoływać skutecznie innych zarzutów. Tymczasem w pozwie powodowie podnieśli jedynie, że przedmiotowa uchwała została podjęta w atmosferze wyłączającej swobodne podjęcie decyzji przez część właścicieli, którzy na skutek panującej atmosfery opuścili zebranie przed głosowaniem, lub głosowali pod naciskiem obecnych na zebraniu. Zarzuty te nie zostały jednak potwierdzone. Dopiero po upływie terminu do zaskarżenia uchwały podnieśli zarzut naruszenia interesu powodów, polegającego na swobodnym korzystaniu z rzeczy nabytej na własność i powołali się na naruszenie zasad określonych w ustawie i regulaminie Wspólnoty, a zwłaszcza na głosowanie łącznie w kwestiach, które powinny być przedmiotem odrębnych głosowań. Wskazał jednak wyraźnie, że także i te zarzuty nie zostały wykazane.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, a to art. 22 ust. 4, art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. i art. 140 k.c. w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji, a także na naruszeniu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 379 pkt 5 k.p.c. wnieśli „o zmianę” zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., gdyż art. 398³ § 3 k.p.c. wyłącza możliwość oparcia skargi kasacyjnej na podstawie naruszenia tego przepisu.

Uchwała nr (...)3/2005 swym zakresem obejmowała odmowę wyrażenia zgody na połączenie lokali mieszkalnych nr 6(...), 4(...) i 3(...) na warunkach wskazanych przez powodów oraz sprzeciw właścicieli na zmianę przeznaczenia tych lokali mieszkalnych na użytkowe. Obok tego roszczenia, drugie żądanie dotyczyło wydania rozstrzygnięcia przez sąd zezwalającego na połączenie przedmiotowych lokali na podstawie art. 22 ust. 4 u.w.l. W literaturze występuje sprzeczność poglądów co do tego czy roszczenie wynikające z tego unormowania podlega rozpoznaniu w procesie, czy też w postępowaniu nieprocesowym. Ewentualne jednak uchybienie sądu co do trybu postępowania nie wywołuje skutku nieważności postępowania, chyba że przy tej okazji zostaną popełnione kardynalne uchybienia objęte hipotezą art. 379 k.p.c. (np. sąd w niewłaściwym trybie rozpoznał sprawę w składzie sprzecznym z ustawą), których Sąd Okręgowy się nie dopuścił.

Skoro Sąd pierwszej instancji drugie roszczenie oddalił i żadna ze stron nie wniosła od tego orzeczenia apelacji, to w tej części wyrok ten stał się prawomocny (art. 363 § 1 k.p.c.). Sąd Apelacyjny mógł rozpoznać sprawę, na skutek apelacji pozwanej, zgodnie z art. 378 k.p.c., tylko w granicach zaskarżenia. Nie mógł więc - wbrew stanowisku powodów - rozpoznawać ją w zakresie drugiego żądania, a rozstrzygając tylko roszczenie o uchylenie uchwały, wbrew stanowisku skarżących, rozpoznał istotę sprawy i tym samym chybiony był zarzut obrazy art. 379 pkt 5 k.p.c. Poza tym gdyby nawet sąd drugiej instancji nie rozpoznał istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.), to takie uchybienie nie wywołuje skutku nieważności postępowania.

Przy tej okazji trzeba podnieść, że orzeczenie prawomocne ma powagę rzeczy osądzonej tylko w odpowiednim zakresie podmiotowym i przedmiotowym (art. 366 k.p.c.). Granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej określa przedmiot rozstrzygnięcia i jego podstawa z chwili wyrokowania (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1990 r., I PR 168/90, OSNCP 1991, nr 1, poz. 16). Podstawę wyroku oddalającego drugie żądanie stanowił stan faktyczny według którego przedmiotowa uchwała była uchylona. Uległ on jednak zmianie wobec prawomocnego oddalenia powództwa o uchylenie uchwały nr (...)3/2005. Obecnie więc powodowie mogą wystąpić z żądaniem rozstrzygnięcia przez sąd w przedmiocie połączenia spornych lokali, gdyż nie stoi temu na przeszkodzie powaga rzeczy osądzonej wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 11 stycznia 2007 r.

Z tych względów nietrafne okazały się dalsze zarzuty dotyczące obrazy prawa procesowego.

Przystępując do oceny podstawy naruszenia prawa materialnego trzeba podnieść, że skoro Sąd Apelacyjny nie rozpoznawał roszczenia wynikającego z art. 22 ust. 4 u.w.l., to nie mógł być uzasadniony zarzut obrazy tego przepisu.

Artykuł 25 u.w.l. nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa wynikającego z art. 25 u.w.l. przysługuje każdemu właścicielowi lokalu, członkowi wspólnoty mieszkaniowej, a do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 22 ust. 4, służy „zainteresowanemu” właścicielowi połączeniem lub podziałem lokali. Powództwo z art. 25 ust. 1 u.w.l. prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego i jego celem nie jest uzyskanie jakiegokolwiek obowiązku spełnienia świadczenia. Przyznane natomiast właścicielowi zainteresowanemu połączeniem lub podziałem lokali prawo zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie tej kwestii nakierowane jest na wymuszenie określonego zachowania. Mając na uwadze różny zakres przedmiotowy i podmiotowy tych roszczeń należało przyjąć, że jedno z nich nie wyklucza drugiego.

Artykuł 25 u.w.l. nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk w tej kwestii. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124, a na gruncie prawa spółdzielczego uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 204). Tej kwestii jednak także nie trzeba było przesądzać, jeśli zauważyć, że powodowie wystąpili z roszczeniem o uchylenie uchwały i nie wskazali w skardze kasacyjnej jako naruszonego art. 58 k.c.

Warunkiem prawnej dopuszczalności połączenia odrębnych lokali jest uzyskanie zgody na to połączenie właścicieli członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w uchwale, oraz aby w wyniku technicznej przebudowy, lokal był lokalem samodzielnym (art. 2 u.w.l.). Przy tej okazji trzeba zauważyć, że żądany przez powodów sposób

połączenia lokali, na który nie wyrazili zgody właściciele w przedmiotowej uchwale prowadził także do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 1 pkt 4 u.w.l.), do których należą między innymi ściany konstrukcyjne budynku. Na tą czynność także więc była niezbędna zgoda właścicieli w formie uchwały (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Powodowie żądali bowiem między innymi wykonania otworów w ścianie południowej oraz przekucia otworów w ścianach nośnych w celu połączenia lokali w jeden. Taka ingerencja techniczna w elementy konstrukcyjne budynku prowadziłaby zatem do częściowej zmiany ich przeznaczenia, gdyż w wyniku takiej przeróbki ściany nośne pełniłyby także funkcję komunikacyjną i „niwelującą odrębność” łączonych lokali.

Sąd rozważając, czy uchwała nie narusza interesu skarżącego właściciela musi brać pod uwagę interesy i pozostałych właścicieli lokali, przy czym powinny być one ocenione przez pryzmat szerokiej ochrony prawa własności. Przedmiotowa uchwała swym zakresem obejmuje odmowę zgody połączenia lokali i na zmianę sposobu ich użytkowania tylko na warunkach wskazanych przez skarżących, a nie na innych zasadach, np. zaproponowanych przez wspólnotę. Ustawodawca ustanawiając obowiązek uzyskania przez zarząd wspólnoty zgody właścicieli lokali w formie uchwały na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznał, że tego rodzaju ingerencja w substancję nieruchomości lokalowej może naruszać interesy wszystkich właścicieli lokali członków wspólnoty. W związku z tym, należy podzielić pogląd Sądu Apelacyjnego, że skoro ustawa przewidziała w tych wypadkach konieczność uzyskania zgody właścicieli, to nie można przyjmować, że jej niewyrażenie narusza kodeksową (art. 140 k.c.), czy konstytucyjną (art. 64 ust. 3 Konstytucji) zasadę szerokiej ochrony prawa własności. Za tym stanowiskiem przemawia także to, że ustawodawca przewidział, iż w razie takiej odmowy właściciel domagający się połączenia może żądać rozstrzygnięcia sporu przez sąd.

Właściciel lokalu może korzystać ze swego prawa w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Powszechnie aprobowany jest pogląd, że własność nie jest nieograniczonym prawem dającym właścicielowi absolutną swobodę postępowania z rzeczą (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSPIKA 1981, nr 7-8, poz. 131 i orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 1993, P 6/92, OTK 1993, nr 1, poz. 8). Powodowie nabyli przedmiotowe nieruchomości jako mieszkalne, a zatem bez uzyskania zgody na zmiany mogą z nich korzystać na dotychczasowych warunkach w sposób wyznaczony przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Połączenie nabytych lokali i zmiana ich przeznaczenia musi

uwzględniać także w tych granicach tak samo chronione prawo innych właścicieli lokali. Z tych względów, chybiony był zarzut obrazy art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 140 k.c.

Wprawdzie Sąd Apelacyjny rzeczywiście wyraził pogląd, że art. 25 ust. 1a u.w.l. przez określenie terminu do zaskarżenia uchwały stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem iż po upływie wskazanego w nim sześciotygodniowego terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw do jej uchylenia określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l., niemniej wyraźnie podkreślił, że i te wskazywane przez powodów okoliczności nie uzasadniały uwzględnienia powództwa. Z tą ostatnią oceną przyczyn podanych przez Sąd drugiej instancji trzeba się w pełni zgodzić. Oprócz omówionego już naruszenia art. 140 k.c. i art. 64 ust. 3 Konstytucji należy odnieść się do podniesionego zarzutu objęcia uchwałą kwestii wymagających odrębnego głosowania. Łączne głosowanie nad uchwałą złożoną, wymagającą dwóch odrębnych głosowań, skoro skarżący nie wykazali wpływu tego braku na treść uchwały, nie może prowadzić do jej uchylenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W tej sytuacji nietrafny także okazał się zarzut obrazy art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).