

Sygn. akt I ACa 252/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Roman Dzięczek (spr.)

Sędziowie: Dorota Markiewicz

del. Dagmara Olczak – Dąbrowska

Protokolant: Konrad Stanilewicz

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

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

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 r.

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 września 2019 r., sygn. akt I C 1293/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo, zasądza od E. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nie obciąża powódki kosztami sądowymi;

II. zasądza od E. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Roman Dzięczek Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 252/20

UZASADNIENIE

Pozwem z 14 listopada 2015 roku E. K. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 roku.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że zaskarżona uchwała:

1. jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem:

a) została podjęta większością głosów, a nie jednomyślnie,

b) podjęto ją w oparciu o operat szacunkowy, który stracił swoją aktualność, gdyż sporządzono go 26 miesięcy przed podjęciem uchwały i nie został zaktualizowany w trybie art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 - j.t.),

c) do notarialnego protokołu zebrania właścicieli lokali nie dołączono oświadczenia uzasadniającego oddanie głosu na „nie” mimo wniosku o jego zaprotokołowanie w całości i odebranie jego spisanej treści przez notariusza od córki powódki J. K. (1). Stanowiło to naruszenie art. 104 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2014 r., poz. 164 j.t. – ze zm.),

d) zastosowano mieszany tryb zbierania głosów, pomimo, że uchwała winna zostać zaprotokołowana przez notariusza. Stanowiło to naruszenie art. 32 ust. 2 zdanie drugie ustawy o własności lokali,

2. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością poprzez:

a) przyjęcie zbyt niskiej wartości ww. lokalu, jak również odjęcie od wartości lokalu zwaloryzowanych kosztów nakładów poniesionych w latach 1990-1994 przez J. K. (2) zamiast rzeczywistych udokumentowanych nakładów,

b) brak przeznaczenia wpływów ze sprzedaży na potrzeby remontowo#budowlane Wspólnoty i skierowanie ich do poszczególnych właścicieli lokali,

3. narusza interes indywidualny powódki poprzez:

a) obniżenie siły jej głosu na skutek zmniejszenia udziału w nieruchomości wspólnej,

b) zmuszenie jej do zapłaty – w razie uzyskania wpływów ze sprzedaży strychu – wysokiego podatku PIT bądź niechcianego przeznaczenia środków pieniężnych na inwestycję mieszkaniową (pозew – k. 3-9).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że do podjęcia zaskarżonej uchwały nie była wymagana jednomyślność członków wspólnoty. Oceniała, iż cena sprzedaży strychu, ustalona w zaskarżonej uchwale, nie narusza prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem w myśl zasady swobody umów i zasady *volenti non fit iniuria* cena nie krzywdzi właścicieli. Podniosła, że protokół notarialny z zebrania właścicieli był sporządzony zgodnie z przepisami prawa, właściciele byli zawiadomieni przed zebraniem o istotnych elementach podjętej uchwały. Podkreśliła, jedynie powódka i jej matka kontestują zasadność podjęcia uchwały nr (...). Pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej zagłosowali za przyjęciem zaskarżonej uchwały (odpowiedź na pozew – k. 75-85).

Wyrokiem z dnia 23 września 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 r.; zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz E. K. kwotę 897 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 7151,72 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. K. i J. K. (3) są współwłaścicielkami lokalu numer (...) przy ul. (...) w W.. Udział w nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem wynosi 0,032 części (okoliczność bezsporna, wydruk KW nr (...) – k. 49-51).

Na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku J. K. (2) zaadaptowała część strychu w budynku przy ulicy (...) w W. na cele mieszkalne. Rozpoczynając prace budowlane miała zawartą umowę użyczenia adaptowanej części strychu z (...) W.. Prace wykonywane były sukcesywnie w systemie gospodarczym w latach 1990-1994. Po zakończeniu prac modernizacyjno-remontowych przystosowujących przedmiotowe pomieszczenie poddasza do potrzeb mieszkalnych,

powstała nowa część mieszkalna o powierzchni ponad 70 m². Obecnie stanowi ona integralną część położonego piętro niżej lokalu mieszkalnego nr (...), którego właścicielką jest J. K. (2).

Po zakończeniu prac J. K. (2) złożyła wnioski o zawarcie umowy najmu lub wykupu powierzchni, jednak ze względu na roszczenia przedwojennych właścicieli wykup mieszkań został wstrzymany.

Umowa najmu wydzielonej części strychu o powierzchni 72,52 m⁽²⁾ pomiędzy J. K. (2) a Wspólnotą Mieszkaniową (...) ulica (...) w W. została zawarta 15 listopada 2011 roku. Do zawarcia umowy najmu zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej został upoważniony uchwałą nr (...) z dnia 14 listopada 2011 roku. Czynsz najmu został ustalony w wysokości stawki czynszu dla lokali komunalnych obowiązujących dla (...) W.. Ponadto strony umowy uzgodniły, że w przypadku powstania możliwości wykupu lokali w nieruchomości przy ulicy (...), zobowiązują się dołożyć wszelkich starań do zawarcia umowy sprzedaży najemcy zaadaptowanej powierzchni po cenie uwzględniającej poniesione koszty adaptacji (pismo z 7-08-2009 – k. 52-52v, umowa najmu nieruchomości wspólnej – k. 60 i 101-101v, zawiadomienie o podjętych uchwałach – k. 102, listy do głosowania – k. 102v-103, uchwała nr (...) – k. 103v, umowa użyczenia – k. 283-285, zeznania świadka D. D. (2) – k. 238-243, zeznania świadka J. K. (3) – k. 271-280, zeznania świadka J. K. (2) – k. 327-331).

Pismem z dnia 1 kwietnia 2012 roku J. K. (2) zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej(...) z prośbą o sprzedaż zajmowanej powierzchni strychu z uwzględnieniem poniesionych kosztów budowy. Wyjaśniła, że wcześniejsze uregulowanie prawne własności tej części nieruchomości uniemożliwiały roszczenia następców prawnych przedwojennych właścicieli (pismo – k. 45-45v).

Wartość rynkowa części nieruchomości wspólnej (pomieszczenia poddasza) położonej w W. przy ulicy (...) została oszacowana w kwietniu 2013 roku, przez biegłego rzeczoznawcę wybranego przez Wspólnotę Mieszkaniową, na podstawie (...) ((...)) (...) (Zeszyt (...), I kwartał 2013) na kwotę 169 335 złotych z uwzględnieniem nakładów koniecznych do adaptacji wycenionego pomieszczenia poddasza do celów mieszkalnych, przy przyjęciu, że wartość rynkowa wycenianej powierzchni wynosi 590 115 złotych, a wartość nakładów koniecznych do adaptacji wycenianego pomieszczenia poddasza do celów mieszkalnych w ujęciu procentowym wyniosła 71,32% powyższej wartości, a zatem kwotę 420 870,02 zł (590.115,00 złotych – 420.870,02 złotych = 169.334,98 złotych). J. K. (2) nie przedstawiła rzeczoznawcy posiadanych rachunków dokumentujących wysokość poczynionych nakładów (operat szacunkowy z dnia 18 kwietnia 2013 roku – k. 18-30v).

Sprawa planowanej sprzedaży zaadaptowanej części strychu została poruszona na zebraniu zwołanym w dniu 12 marca 2015 roku przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Obecna na zebraniu J. K. (4) stwierdziła, że nie zgadza się z zaproponowaną ceną oraz nie zgadza się na sprzedaż części wspólnej, gdyż nie zgadza się na zmianę jej udziału w nieruchomości wspólnej i stwierdziła, że na taką czynność powinni wyrazić zgodę wszyscy właściciele lokali w budynku przy ulicy (...).

Właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w W. podjęli uchwałę nr (...) nazwaną „uchwałą intencyjną”, w której wyrazili zgodę na sprzedaż części wspólnej zajmowanej od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez J. K. (2), która wykonała adaptację strychu i powiększyła swój wykupiony lokal o numerze (...) oraz ustalili kwotę wykupu części wspólnej na 2.170,00 złotych/m⁽²⁾. Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele posiadający 0,7652 udziałów, przeciw byli właściciele posiadający 0,032 udziałów, a właściciele posiadający 0,075 udziałów wstrzymali się od podjęcia uchwały.

Wyrokiem z 6 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W.. Powyższy wyrok został zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 lutego 2017 roku w ten sposób, że powództwo o uchylenie uchwały nr (...) zostało oddalone (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt I C 440/15 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie o sygn. akt I ACa 2236/15 – k. 120, 265).

Dnia 14 października 2015 roku notariusz J. S. sporządziła protokół zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w W.. Stwierdzono w nim, że podczas zebrania głosowano m.in. nad uchwałą nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 roku o następującej treści:

1. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) działając stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wyraża zgodę na:

a) zmianę przeznaczenia, adaptację (przebudowę) części nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) – części strychu o powierzchni użytkowej 70,99 m² oraz tarasu o powierzchni 4,68 m² która została przebudowana na cele mieszkalne przez właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) w przebudowanym budynku J. K. (2),

b) dokonaną przebudowę lokalu numer (...) poprzez przyłączenie adaptowanej części wspólnej do lokalu numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

c) rozporządzenie adaptowaną częścią przyłączoną do lokalu (...) na rzecz J. K. (2), za cenę w kwocie stanowiącej iloczyn adaptowanej części powierzchni użytkowej przyłączonej do lokalu oraz powierzchni tarasu (łącznie 75,67 m²) i kwoty 2 170 zł, to jest za cenę w łącznej kwocie 164 203,90 zł,

d) zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie adaptacji części nieruchomości wspólnej oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru (...),

2. (...) W celu wykonania powyższej uchwały Wspólnota mieszkaniowa(...) stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali udziela zarządowi wspólnoty (w osobach H. D. i S. A. M. B.) pełnomocnictwa do:

- zawarcia z członkiem zarządu wspólnoty J. K. (2) w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (...) (powstałego z dotychczasowego lokalu i przyłączonej części wspólnej) i sprzedaży części nieruchomości wspólnej, oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, za cenę i sposób określony powyżej oraz w uchwale (...) z 12 marca 2015 roku, na pozostałych warunkach według uznania zarządu,

- złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie katastru po przeprowadzonej adaptacji,

- podjęcia wszelkich czynności związanych z wyżej wymienionymi czynnościami prawnymi, w szczególności zmiany zawartych umów (...).

W protokole notariusz stwierdziła również, że za uchwałą głosy oddali właściciele lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, którym przysługuje łącznie udział w wysokości 0,968 części nieruchomości wspólnej. Przeciwnie głosowali właściciele lokalu nr (...), którym przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,0320 części nieruchomości wspólnej. Głosów wstrzymujących się nie oddano a zatem uchwała została podjęta (protokół sporządzony w formie aktu notarialnego – k. 13-17v, 92-95v, wyliczenie powierzchni – k. 100-100v

Głosowanie nad uchwałą nr (...) przeprowadzono w trybie mieszanym - podczas zebrania właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową 17 czerwca 2015 roku, które odbyło się w obecności notariusza oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Głosy zbierały D. D. (2) i J. K. (2) bez obecności notariusza.

Na zebraniu współwłaścicieli nie uzyskano wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały, bowiem uczestnikom zebrania przysługiwał łącznie udział w wysokości 0,4727 części nieruchomości wspólnej. Podczas zebrania właścicielki

lokalu numer (...) przedstawiły zastrzeżenia co do proponowanej uchwały nr (...), w szczególności podniosły zarzuty, że:

- uchwała intencyjna wspólnoty numer (...) z dnia 12 marca 2015 roku została zaskarżona do sądu i przed właściwym sądem toczy się postępowanie w przedmiocie jej uchylenia,

- nie ma żadnych przesłanek aby podejmować uchwałę w proponowanym brzmieniu, przed rozstrzygnięciem sądu w przedmiocie uchylenia uchwały intencyjnej,

- głosowanie nad uchwałą nr (...) i jej podjęcie wymaga zgody wszystkich właścicieli nieruchomości wspólnej, a nie tylko większości,

- cena sprzedaży określona w uchwale nr (...) jest niekorzystna finansowo dla wspólnoty albowiem przyjęty do jej wyliczenia operat rzeczoznawcy nie uwzględnia amortyzacji jak również nie uwzględnia postanowień umowy najmu zawartej w latach 90-tych,

- przeprowadzona adaptacja wpłynęła na stan techniczny lokalu nr (...) (zawiadomienie – k. 90, potwierdzenie odbioru zawiadomienia – k. 91, (protokół sporządzony w formie aktu notarialnego – k. 13-17v, 92-95v, lista obecności i lista głosowania – k. 96 i 96v, oświadczenie – k. 46-46v i 97-97v, lista głosów oddanych w trybie zbierania podpisów – k. 98-99v, pismo – k. 47, pismo – k. 48-48v, pismo o amortyzacji – k. 45-45v, zeznania świadka D. D. (2) – k. 238-243, zeznania świadka J. K. (4) – k. 271-280, zeznania świadka J. K. (2) – k. 327-331).

Budynek przy ulicy (...) w W. wymaga przeprowadzenia remontów, których koszt to około 1.000.000 złotych. Konieczny jest m.in., gruntowny remont dachu wraz z częściową wymianą więźby dachowej, remont gzymsów oraz elewacji, remont instalacji gazowej, wymiana instalacji centralnego ogrzewania. Wspólnota Mieszkaniowa stara się pozyskać środki finansowe poprzez zaadaptowanie przez inwestorów pozostałej części strychu a także poprzez podnoszenie zaliczek na fundusz remontowy z 2 zł w 2015 roku do 7 zł za m² powierzchni lokalu (kopia sprawozdania finansowego – k. 153-155a, kopia planu gospodarczego – k. 156, kopia propozycji remontowych – k. 157, pismo z 23 lutego 2016 r. – k. 176-176v, pismo z 24 marca 2016 r. – k. 177-178v, kopia uchwały nr (...) – k. 184, kopia listy do głosowania – k. 185, zeznania świadka D. D. (2) – k. 238-243, zeznania świadka J. K. (4) – k. 271-280, zeznania świadka J. K. (2) – k. 327-331).

Wartość rynkowa poddasza przyłączonego do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., według stanu i cen na 14 października 2015 roku wynosi 264 100 zł. Wartość nakładów J. K. (2) na zaadaptowanie strychu na cele mieszkalne i przyłączenie go do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. z uwzględnieniem amortyzacji nakładów, według stanu i cen na 3 kwartał 2015 roku wynosiła 90 792,86 zł (opinia zespołu biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości – k. 364-470, 519-527, 558-575).

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy, a także zeznań świadków D. D. (2), J. K. (4) i J. K. (2). Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności załączonych dokumentów i wiarygodności świadków, i również Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania tych dowodów. Zeznania świadków były spójne i uzupełniały się.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo o uchylenie uchwały nr (...) jest zasadne.

Wskazał, że zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1 a powyższej ustawy).

Legitymacja czynna E. K. była pewna, bowiem jest ona współwłaścicielką lokalu nr (...). Zachowanie terminu do zaskarżenia uchwały nie było kwestionowane przez pozwaną i wynikał z zebranego materiału dowodowego. Pismo o przesłaniu treści uchwały podjętej w trybie mieszanym (głosowania na zebraniu i poprzez indywidualne zbieranie głosów) pochodzi z 16 października 2015 roku, zaś pozew złożono 14 listopada 2015 roku.

Zaskarżona uchwała nr (...) obejmuje zgodę członków wspólnoty na:

- a) zmianę przeznaczenia, adaptację (przebudowę) części nieruchomości wspólnej,
- b) dokonaną przebudowę lokalu numer (...) poprzez przyłączenie adaptowanej części wspólnej do lokalu numer (...),
- c) rozporządzenie adaptowaną częścią przyłączoną do lokalu (...) na rzecz J. K. (2), za cenę 164 203,90 zł,
- d) zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie adaptacji części nieruchomości wspólnej oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru (...).

W zaskarżonej uchwale członkowie wspólnoty mieszkaniowej udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do:

- a) zawarcia z członkiem zarządu wspólnoty J. K. (2) w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (...) i sprzedaży części nieruchomości wspólnej, oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej,
- a) złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie katastru po przeprowadzonej adaptacji,
- b) podjęcia wszelkich czynności związanych z wyżej wymienionymi czynnościami prawnymi, w szczególności zmiany zawartych umów (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała narusza przepis art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Oznacza to, że i uchwała wspólnoty mieszkaniowej udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do sprzedaży części nieruchomości wspólnej musi być podjęta w formie aktu notarialnego (patrz też: komentarz do art. 22 w: K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018).

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym. Głosowano nad nią podczas zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej w dniu 17 czerwca 2015 roku jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów przez dwóch członków zarządu wspólnoty. Nie ma przeszkód, aby w razie braku wystarczającej liczby głosów dokończyć głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali). Jednakże, w takim wypadku notariusz także powinien być obecny w trakcie wyrażania woli przez właścicieli lub ich przedstawicieli.

Jak wynika z art. 80 § 2 i 3 prawa o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 540), notariusz ma obowiązek czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, a przy tym obowiązany jest udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Nadto, zgodnie z art. 85 § 1 i 2 tej ustawy, przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności, co powinno nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów - w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej. Zgodnie z art. 86

ww. ustawy, notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych. Wreszcie, zgodnie z art. 88 ww. ustawy podpisy na aktach notarialnych i poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza. Jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie był złożony nie w obecności notariusza, osoba, która podpisała, powinna uznać przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny. Okoliczność tę notariusz zaznacza w sporządzonym dokumencie.

Z aktu notarialnego z 14 października 2015 roku oraz z zeznań świadków D. D. (2) i J. K. (2) wynika, że notariusz obecny był tylko podczas zebrania członków wspólnoty, które odbyło się w dniu 17 czerwca 2015 r. i w czasie którego nie uzyskano większości głosów wymaganej do podjęcia uchwały. Złożenie podpisów przez kolejnych głosujących nie odbyło się w obecności notariusza, zaś w dniu 14 października 2015 r. przed notariuszem stawiała się jedynie D. D. (2), która nie mogła skutecznie potwierdzić podpisów złożonych przez członków wspólnoty oddających głosy w trybie indywidualnego ich zbierania.

Wobec powyższego Sąd ten stwierdził, że akt notarialny z dnia 14 października 2015 r. nie jest protokołem zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, w czasie którego podjęto by ważną uchwałę w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do zbycia części nieruchomości wspólnej oraz zmiany wielkości udziałów, akt ten zawiera bowiem protokół oddania niewystarczającej liczby głosów oraz protokołem przyjęcia oświadczenia D. D. (2), że zebrano dodatkowe głosy.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że bezpodstawny był przedstawiony przez powódkę zarzut, że zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów, a nie jednomyślnie. Z art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. wynika, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Natomiast, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Z tego oraz innych przepisów ustawy o własności lokali nie wynika, żeby za uchwałę w sprawach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej musieli opowiedzieć się jednomyślnie.

Także oczywiście bezpodstawny był zarzut podjęcia uchwały w mieszanym trybie zbierania głosów, skoro zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Przytoczony przepis oraz inne przepisy tej ustawy lub innych ustaw nie przewidują wyjątku od wyrażonej w nim zasady, a zatem twierdzenie, że zaskarżona uchwała nie mogła być podjęta w trybie mieszanym nie zasługuje na akceptację.

Za chybiony uznał także zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez brak przeznaczenia wpływów ze sprzedaży na potrzeby remontowo#budowlane Wspólnoty i skierowanie ich do poszczególnych właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała w ogóle nie określa, na jaki cel miałyby zostać przeznaczone środki ze sprzedaży części wspólnej, a zatem brak jest substratu, który mógłby zostać poddany ocenie sądu z punktu widzenia ochrony ekonomicznych interesów wspólnoty mieszkaniowej.

Za zasadny natomiast uznał ten Sąd zawarty w uzasadnieniu pozwu zarzut, że uchwałę podjęto w oparciu o operat szacunkowy, który stracił swoją aktualność, gdyż sporządzono go 26 miesięcy przed podjęciem uchwały i nie został zaktualizowany. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. – Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) operat szacunkowy może być co do zasady wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154, zaś zgodnie z ust. 4 zd. 1 art. 156 tej ustawy, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

Operat szacunkowy będący podstawą zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 14 października 2015 r. została sporządzony w dniu 18 kwietnia 2013 r., a zatem w chwili podjęcia uchwały z pewnością minął 12-miesięczny termin, o którym mowa w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyznał rację pozwanej (odpowiedź na pozew – k. 79v-80), że przepis ten nie narusza zasady swobodnego ustalenia ceny w obrocie cywilnoprawnym (art. 353¹ w zw. z art. 535 § 1 k.c.), jednakże ta argumentacja nie zasługuje na uznanie w kontekście przedmiotu niniejszej sprawy, która dotyczy zbadania przez sąd, czy decyzja większości członków wspólnoty nie narusza interesu pojedynczego członka wspólnoty. Z uwagi na to, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje kolegialnie, konieczne było umożliwienie członkom wspólnoty podjęcie decyzji w oparciu o wiarygodne i aktualne dane. Określony w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami termin 12-miesięczny nie tylko należy ocenić jako przejaw autorytarnej woli ustawodawcy, lecz także jako przejaw rozumowania logicznego i roztropnego, które uwzględnia płynność rynku nieruchomości. W dniu 17 czerwca 2015 r., gdy obyło się zebrania członków wspólnoty, minęło 26 miesięcy od sporządzeniu operatu szacunkowego. Z samego operatu wynika, że rzeczoznawca majątkowy uwzględnił ceny transakcyjne głównie z 2012 r. (jedna cena ze stycznia 2013 r.). W takiej sytuacji uznać należy, że członkowie wspólnoty nie mieli należytych danych o cenach nieruchomości, pozwalających na podjęcie świadomej i roztropnej decyzji.

W nawiązaniu do powyższych rozważań, co do zasady za bezprzedmiotowy uznał Sąd zarzut przyjęcia zbyt niskiej wartości części nieruchomości wspólnej, która miałby zostać zbyta na rzecz J. K. (2), skoro już samo przeterminowanie operatu szacunkowego uniemożliwiało członkom wspólnoty mieszkaniowej podjęcie racjonalnej decyzji co do sprzedaży części nieruchomości wspólnej. Mimo jednak tej konstatacji, zauważył, że przeprowadzona w sprawie opinia zespołu biegłych wykazała, że cena określona w zaskarżonej uchwale nie odbiegała radykalnie od wyceny sporządzonej przez biegłych. W zaskarżonej uchwale cenę ustalono na kwotę 164 203,90 zł, zaś zespół biegłych ustalił rynkową cenę sprzedaży na kwotę o ok. 10 000 zł wyższą, przy uwzględnieniu poczynionych przez J. K. (2) nakładów na adaptację strychu oraz stopnia ich amortyzacji.

Nie zasługiwały na akceptację motywy zarzutu naruszenia interesu indywidualnego powódki, wskazujące na obniżenie siły jej głosu na skutek zmniejszenia udziału w nieruchomości wspólnej oraz zmuszenie jej do zapłaty – w razie uzyskania wpływów ze sprzedaży strychu – wysokiego podatku PIT bądź niechcianego przeznaczenia środków pieniężnych na inwestycję mieszkaniową.

Pierwszy z motywów wynikał z postawienia akcentu nie na problemie, lecz jego skutku. Zmniejszenie udziału w nieruchomości wspólnej poprzez zwiększenie mianownika jest legalną konsekwencją wyodrębnienia lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych oraz samodzielnych lokali niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (patrz: art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi). W związku z tym kluczową kwestią i koniecznym przedmiotem oceny jest zasadność wyodrębnienia poszczególnych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, a nie to jaki skutek ma wyodrębnienie na wielkość udziału. Dodać należy, że ustawa o własności lokali zapewnia każdemu członkowi wspólnoty, niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału, prawo żądania sądowej kontroli uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Zmiana wielkości przysługującego powódce udziału w nieruchomości wspólnej z poziomu $\frac{3}{4}$ z 0,032 do poziomu $\frac{3}{4}$ z 0,031722655, ani nie stanowi zmiany istotnej w kontekście mocy głosu powódki, ani też nie pozbawia powódki prawa do kontroli działań większości.

Co do drugiego ze wskazanych wyżej motywów, to skoro w zaskarżonej uchwale nie określono sposobu spożytkowania środków uzyskanych ze sprzedaży części nieruchomości wspólnej, to brak jest podstaw do uznania, żeby przedmiotowa uchwała odniosła jakikolwiek wpływ na wysokość indywidualnego obciążenia podatkowego powódki.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana przegrała sprawę w całości, zatem jest zobowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu, na które składa się opłata od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, a nadto zaliczka na opinię. O kosztach sądowych orzeczono przy uwzględnieniu omówionej wyżej zasady obciążenia kosztami procesu oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 785), nakazując ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa wydatki na poczet dowodu z opinii zespołu biegłych.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego – art. 22 ust. 2 u.w.l. oraz art. 80 § 2 i 3, art. 85 § 1 i 2 ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2019 r., poz. 540) poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie, że akt notarialny z 14 października 2015 r. nie jest protokołem z zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej; art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że podejmowanie uchwały nr (...) r wymagało obecności notariusza również przy w toku indywidualnego zbierania głosów; naruszenie art. 104 § 2 prawa o notariacie poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w trybie mieszanym każdy głos powinien zostać oddany w obecności notariusza; naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. poprzez ich błędne zastosowanie, albowiem narusza to zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c. w z. z art. 535 § 1 k.c.); naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie I ACa 2236/15, które przesądziło tę kwestię, akceptując wartość rynkową dla celów sprzedaży, przedmiotowego (objętego uchwałą) lokalu.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest usprawiedliwiona.

W stanie faktycznym, który na etapie apelacji nie był sporny, Sąd Okręgowy wadliwie uznał, że uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy o własności lokali. Taka ocena narusza art. 104 § 2 prawa o notariacie w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Nadto, przyjmując za Sądem Okręgowym, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu, nie można podzielić stanowiska tego Sądu, że doszło do naruszenia interesów powódki (innych właścicieli lokali) poprzez naruszenie art. 156 u.g.n., wskutek posłużenia się przez pozwaną operatem szacunkowym, który utracił swą ważność.

W konsekwencji takiego stanowiska Sądu Apelacyjnego, brak było podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

I. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l., dla czynności, na którą wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę, potrzebna jest zarówno stosowna uchwała, jak i pełnomocnictwo w formie wymaganej dla tej czynności. Forma pełnomocnictwa dla zarządu zależy więc od rodzaju czynności prawnej, jaka ma być dokonana. Jeżeli czynność prawna wymaga formy szczególnej, do dokonania takiej czynności potrzebna jest uchwała udzielająca pełnomocnictwa w formie szczególnej, co stanowi konsekwencję zasady z art. 99 § 1 k.c.

Jeżeli czynność wymaga formy aktu notarialnego, do udzielenia ważnego pełnomocnictwa niezbędne jest, aby uchwała obejmująca pełnomocnictwo miała postać aktu notarialnego.

Wyrażenie zgody na dokonanie czynności oraz udzielenie pełnomocnictwa z reguły będzie dokonane w jednej uchwale właścicieli lokali, zapadłej w jednym z trzech trybów podejmowania uchwał, zgodnie z art. 23 u.w.l., tj. w trybie bezpośrednim (na zebraniu ogółu właścicieli lokali), w drodze indywidualnego zbierania głosów (tryb obiegowy) bądź w trybie mieszanym (tzw. dozbieranie głosów). Można także dopuścić rozdzielenie obu czynności prawnych poprzez

podjęcie w pierwszej kolejności uchwały o wyrażeniu zgody na dokonanie danej czynności, a następnie udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do jej wykonania.

Reasumując ten wątek, można stwierdzić, że sama uchwała nr (...) obejmująca zgodę członków wspólnoty na:

- a) zmianę przeznaczenia, adaptację (przebudowę) części nieruchomości wspólnej,
- b) dokonaną przebudowę lokalu numer (...) poprzez przyłączenie adaptowanej części wspólnej do lokalu numer (...),
- c) rozporządzenie adaptowaną częścią przyłączoną do lokalu (...) na rzecz J. K. (2), za cenę 164 203,90 zł,
- d) zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie adaptacji części nieruchomości wspólnej oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru (...),

- została ważnie podjęta, albowiem uzyskała wymaganą większość i nie wymaga jej postaci formy szczególnej.

Jednocześnie jednak w zaskarżonej uchwale członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do:

- a) zawarcia z członkiem zarządu wspólnoty J. K. (2) w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (...) i sprzedaży części nieruchomości wspólnej, oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie katastru po przeprowadzonej adaptacji,
- c) podjęcia wszelkich czynności związanych z wyżej wymienionymi czynnościami prawnymi, w szczególności zmiany zawartych umów (...).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2018 r. (I CSK 396/17, LEX nr 2525382) stwierdził, że jeśli ustawa wymaga, aby uchwałę właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali), to protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 prawo o notariacie).

Odpowiednio, jeżeli uchwała (jej część) udzielająca pełnomocnictwa do dokonania danych czynności wymaga formy aktu notarialnego, ma zastosowanie także art. 104 prawa o notariacie, który stanowi m.in. w § 4, że owa czynność notarialna ma postać aktu notarialnego.

Jak wynika z art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy notarialnej. Skoro zaś uchwała ma zawierać nie tylko zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu, ale także pełnomocnictwo dla zarządu dla dokonania takiej czynności, to do tej uchwały ma wprost zastosowanie art. 99 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd bądź w obu tych formach łącznie.

Zasadnicze zagadnienie związane z protokołem notarialnym wymaganym bądź to w warunkach art. 18 ust. 2a, bądź art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 23 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. i art. 99 § k.c. wymaga więc odpowiedzi, czy protokół sporządzany przez notariusza wymaga w warunkach mieszanej formy zbierania głosów, obecności notariusza nie tylko na zebraniu właścicieli lokali (co miało miejsce w sprawie), ale także przy zbieraniu głosów przez zarząd, w warunkach art. 23 ust. 1 u.w.l.

W myśl art. 104 § 1 prawa o notariacie, notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych. Niewątpliwie,

stosownie do art. 33¹ k.c., przepis ten ma zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych, jako podmiotów mających zdolność prawną (por. art. 6 u.w.l.). Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, jeżeli statut osoby prawnej, o której mowa w § 1, lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół podpisują przewodniczący zgromadzenia i notariusz, a sam protokół ma formę aktu notarialnego (§ 2 i § 4 art. 104 prawa o notariacie).

Celem przepisu art. 104 prawa o notariacie jest stwierdzenie przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne. Powszechnie przyjmuje się, że kompetencja notariusza w spisaniu (sporządzeniu) protokołu w większości jest bierna (zachowawcza), gdyż ogranicza się do czynności ustalenia w protokole pewnych faktów, a czasem zdarzeń, jak np. ilości oddanych głosów za (przeciw) podjętą uchwałą przez uczestników zgromadzenia. Notariusz wprawdzie formalnie spisuje protokół, ale uprawnionym jest także przewodniczący zgromadzenia, który wraz z notariuszem protokół podpisuje.

Owym przewodniczącym, w przypadku wspólnot mieszkaniowych, jest ten, wybrany na zebraniu, chociaż indywidualne zbieranie głosów powinien wykonać, stosownie do art. 23 ust. 1 u.w.l., zarząd lub zarządca powierniczy, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., albo osoby przez nich upoważnione i – jeżeli nie jest to ta sama osoba – przekazać je Przewodniczącemu zebrania.

Charakter działania notariusza przy sporządzaniu odnośnych protokołów, w tym przedmiotowego, jest wydatnie stwierdzający, a notariusz nie bierze czynnego udziału w kształtowaniu się położenia prawnego uczestników protokołowanych czynności. Ustawodawca uznał bowiem, że prawa uczestników danych czynności znajdują dostateczną ochronę w przepisach szczególnych, tu: art. 23 ust. 1 u.w.l. oraz Przewodniczącego zebrania. Tym bardziej, że osoba zainteresowana (tu: powódka) bez ograniczeń może podnosić okoliczności kwestionujące prawidłowość zebrania głosów i inne wadliwości uchwały, w ramach powództwa z art. 25 u.w.l., bądź powództwa o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c.

Wśród wymienionych w art. 79 prawa o notariacie rodzajów czynności notarialnych ustawodawca przewiduje w pkt 4 tego przepisu, że notariusz „spisuje protokoły”. Podobnie jak w pozostałych przypadkach regulacji objętej przepisem art. 79, także w pkt 4 nie podaje definicji protokołu notarialnego, ale nie ulega wątpliwości, że spisanie protokołu notarialnego jest czynnością notarialną, skoro czynności tej dokonuje notariusz (art. 79 pkt 4 in principio). Jest to czynność notarialna „polegająca na spisaniu (sporządzeniu) dokumentu”

Przez spisanie protokołu notariusz nadaje tej czynności znamię dokumentu mającego moc dokumentu urzędowego (art. 104 w zw. z art. 2 § 2 prawa o notariacie).

Różnica między dokumentem sporządzonym w formie aktu notarialnego a aktem notarialnym polega na tym, że do dokumentu w formie aktu notarialnego - jak to ma miejsce w § 4 art. 104 - mają zastosowanie tylko te przepisy określające wymagania formalne aktu notarialnego, które dają się pogodzić z istotą i charakterem prawnym danego protokołu.

Skoro ustawodawca nie przewidział w art. 23 ust. 1 u.w.l. roli dla notariusza do zbierania głosów, a kompetencję tę powierzył zarządowi, nie można wymagać, aby wbrew ustawie, to notariusz zbierał głosy lub towarzyszył zarządowi przy zbieraniu głosów. To zarząd bierze odpowiedzialność za prawidłowe zebranie głosów i przedstawienie stosownych dokumentów z tej czynności celem objęcia ich protokołem notarialnym, o którym mowa w art. 104 prawa o notariacie.

Spisanie protokołu stanowi czynność notarialną (art. 79 pkt 4); sam zaś protokół jest dokumentem notarialnym, a zatem ma moc dokumentu urzędowego. Fakt, że jest sporządzony przez notariusza, nadaje temu dokumentowi moc dowodową przysługującą dokumentom urzędowym. Ma on także postać formalną aktu notarialnego (art. 104 § 4 prawa o notariacie), co oznacza, że czynność nim objęta spełnia m.in. wymagania nakazane przez ustawodawcę dla formy aktu notarialnego. Oznacza także, że protokół notarialny pełni funkcję zabezpieczającą zarówno wobec podmiotu co do którego protokół został spisany, jak i innych podmiotów - nawet niebiorących udziału w walnym zgromadzeniu (art. 104 § 1).

Do istoty aktu notarialnego należy to, że jest on dokumentem sporządzonym przy współudziale notariusza w zakresie określonym przez prawo i jest zarazem czynnością strony biorącej udział w tej czynności notarialnej, którą reprezentuje Przewodniczący zebrania.

Protokół jest dokumentem, którego istota polega na spisaniu określonych zdarzeń w celu stwierdzenia przebiegu następstwa pewnych czynności i rzeczywistych wydarzeń wywołujących (mogących wywołać) określone skutki prawne. Do pewnego zaistnienia tego przebiegu prawo może wymagać ujęcia tego stwierdzenia w postaci (formie) protokołu. Cechy, jakie protokół ma zawierać, i uprawnienie do jego sporządzenia (podpisania) określają stosowne przepisy, najczęściej ustawy pozanotarialne.

W przedmiotowej sprawie są to art. 22 ust. 2 (w zw. z art. 23 ust. 5 i 5a u.w.l.), art. 7 ust. 2 u.w.l i art. 158 k.c. w zw. z art. 99 § 1 k.c.

Protokół jest więc dokumentem urzędowym sporządzonym przez notariusza w formie prawem przepisanej, który zawiera zaświadczenie notariusza i osób, które z nim dokument podpisały, o przebiegu zauważonego zajścia, przebieg pewnego zdarzenia albo pewien stan przedmiotów lub osób, który spostrzegli notariusz oraz inne osoby podpisujące protokół.

Wprawdzie art. 104 § 4 prawa o notariacie nie stanowi, że protokół jest aktem notarialnym, a wymaga tylko, aby protokół był sporządzony w formie aktu notarialnego, jednak z mocy przepisów szczególnych protokół należy traktować tak jak akt notarialny, gdy oprócz „zwykłego” protokołu z przebiegu zebrania obejmuje on nadto treść uchwał podjętych przez właścicieli lokali, na które składają się oświadczenia woli osób podejmujących stosowną uchwałę.

Podsumowując: w sprawie doszło do prawidłowego zaprotokołowania także tej czynności indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...), które wraz z czynnością z zebrania z czerwca 2015 r., przybrały postać ważnie podjętej uchwały wraz z pełnomocnictwem, w formie prawem przewidzianej.

W akcie notarialnym z dnia 14 października 2015 r. opisano przebieg zebrania czerwcowego (2015 r.), któremu przewodniczyła D. D. (2) – administrator wspólnoty mieszkaniowej, jako Przewodnicząca zebrania oraz opisano, że zarząd zebrał głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów i wskazano kto głosował w tym trybie. Podsumowano głosy za uchwałą i odnotowano łączny udział głosów za – 0,968 (96,80 %) i przeciw – 0,0320 (3,32 %). Akt został odczytany, przyjęty i podpisany przez właściwe osoby.

II. Nie można zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że doszło do naruszenia w inny sposób interesów właścicieli, w szczególności powódki, z tego względu, że w dacie podejmowania uchwały operat szacunkowy stracił ważność.

Jak trafnie ustalił ten Sąd, nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu, albowiem wartość rynkowa powstałego lokalu wskutek adaptacji strychu, a także wartość nakładów, odpowiadają wartościom rynkowym. Z kolei kwestia posługiwania się operatem szacunkowym została szeroko omówiona i oceniona przez tutejszy Sąd Apelacyjny w sprawie prawomocnie zakończonej I ACa 2236/14, dotyczącej uchwały „intencyjnej” nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Stanowisko tam wyrażone akceptuje Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie. Oznacza to, że zasada swobody, jaką dysponuje wspólnota mieszkaniowa, jest ograniczona jedynie rzeczywistym naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania, albo rzeczywistym pokrzywdzeniem właściciela lokalu w inny sposób. Tego jednak powódka nie wykazała.

Dość więc zauważyć na marginesie, że upływ czasu pomiędzy podjętą uchwałą, a przyszłą czynnością na którą wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę, wskutek działań powódki przybrał postać wieloletniego rozbiegu czasowego, co niewątpliwie także wpływa na zmianę aktualnej wyceny zarówno lokalu, jak i nakładów. Niemniej, jak ustalono w sprawie, bazowy operat szacunkowy, który legł u podstaw uchwał nr (...) i (...), potwierdził działanie Wspólnoty

Mieszkaniowej zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu i brak naruszeń interesów powódki i pozwanej w owym czasie.

III. Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. - nie znajdując podstaw, o których mowa w art. 25 u.w.l., do wzruszenia zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 u.w.l., w szczególności w świetle art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 5 i 5a i w zw. z art. 23 ust. 1 u.w.l. oraz art. 104 prawa o notariacie w zw. z art. 99 § 1 i art. 7 ust. 2 u.w.l. – orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., natomiast o wydatkach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 u.k.s.c., przy uwzględnieniu art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację majątkową powódki i jej córki wspólnie z nią zamieszkałej, osoby niepełnosprawnej i wymagającej dużych wydatków (wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych i załączniki do niego (k. 618 i nast.).

Dagmara Olczak – Dąbrowska Roman Dżiczek Dorota Markiewicz