

**Sygn. akt I ACa 582/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 lutego 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) z siedzibą w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 775/16

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od J. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) z siedzibą w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Anna Strączyńska Beata Kozłowska Marzanna Góral

I ACa 582/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lipca 2016 r. J. K. (1) zaskarżyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 23 września 2015 r., wnosząc o jej uchylenie w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że zaskarżoną uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia, adaptację, przebudowę, nadbudowę części nieruchomości wspólnej oraz dobudowę części strychów, wykonanie przez Inwestora W. K. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) ((...)) W. K. (1) prac budowlanych, rozporządzenie adaptowaną/przebudowaną/nadbudowaną częścią oraz zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej. Powódka zarzuciła przedmiotowej uchwale:

a) niezgodność z przepisami prawa, tj.:

- art. 22 ust. 3 pkt 4-5a ustawy o własności lokali przez podjęcie uchwały większością głosów, a nie jednomyślnie,

- art. 104 § 3 ustawy – Prawo o notariacie przez brak wskazania w notarialnym protokole, iż współwłaściciel lokalu nr (...) E. K. wyraźnie odmówiła oddania głosu, który w takim wypadku nie stanowi głosu za, przeciwko ani wstrzymującego, a ponadto pominięcie wymogu, że głosy współwłaścicieli lokalu dotyczące nieruchomości wspólnej powinny być jednolite, a każdy z właścicieli lokali ma prawo głosować,
- art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 158 k.c. przez podjęcie uchwały w zakresie co najmniej upoważnienia do zbycia własności nieruchomości w mieszanym trybie głosów a nie w obecności notariusza,
- art. 21 ust. 1-2 ustawy o własności lokali w związku z art. 104 § 3 ustawy – Prawo o notariacie poprzez brak precyzyjnych informacji o tym, kto podpisał protokół, a przez to niemożliwość weryfikacji, czy protokół ten jest sporządzony prawidłowo

b) naruszenie indywidualnego interesu powódki przez obniżenie jej siły głosu na zebraniach właścicieli lokali (liczonej według wielkości udziałów), uniemożliwienie jej w praktyce zgłoszenia uwag do treści projektów umów przygotowywanych do zawarcia z deweloperem,

c) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez: ustalenie wartości inwestycji jedynie według obrysu podłogi, znaczne zaniżenie ceny zbycia strychu w stosunku do cen rynkowych, wydanie zgody na adaptację, przebudowę oraz nadbudowę strychów w nieruchomości wspólnej pomimo posiadania informacji, że trwają zaawansowane prace nad uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zignorowanie wymogów, aby nowe lokale mieszkalne miały zapewnione miejsca parkingowe.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu.

***Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.***

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. składa się z właścicieli 20 wyodrębnionych lokali (lokale nr: (...)) oraz współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych. Udział lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej wynosi (...), udział każdego z trzech współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych wynosi (...).

J. K. (1) jest współwłaścicielem w 1/4 lokalu mieszkalnego nr (...), pozostałe 3/4 stanowi własność jej matki, E. K..

Budynek położony przy ul. (...) został wybudowany w 1903 r., odbudowany ok. 1950 r., wpisany jest do rejestru budynków zabytkowych. Budynek składa się z siedmiu kondygnacji, nie jest wyposażony w windę, od 1970 r. nie przechodził gruntownego remontu, zaś wszelkie prace wykonywane w budynku ograniczały się do bieżącej naprawy występujących doraźnych usterek. W chwili obecnej budynek wymaga przeprowadzenia pilnych prac remontowych, których łączny szacunkowy koszt wynosi ponad 1.300.000 zł. Do najpilniejszych prac, niezbędnych dla bezpiecznego użytkowania budynku, należą remont pokrycia dachu, elewacji oraz wymiana instalacji gazowej w budynku. Wspólnota szacuje koszt tych remontów na ponad 200.000 zł, jeśli chodzi o remont dachu i ok. 70.000 zł, jeśli chodzi o wymianę instalacji gazowej.

W ocenie członków Wspólnoty zebranie powyższej kwoty w drodze podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy jest nierealne, albowiem wymagałoby to podniesienia stawki miesięcznej funduszu remontowego z kwoty 3 zł/m<sup>2</sup> do ok. 11,00 zł/m<sup>2</sup>, przy czym kwota ta nie uwzględnia wzrostu cen remontowych w tym czasie ani wykonywania innych remontów, których konieczność wynikłaby w tym okresie.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę omawiali ewentualną możliwość zaciągnięcia kredytu bankowego na cele remontowe. Przy założeniu zaciągnięcia kredytu na kwotę 1.320.000 zł na 20 lat, łączny koszt obsługi kredytu wyniosłby 526.861,13 zł, miesięczna rata wyniosłaby prawie 7.000 zł, co spowodowałoby podniesienie stawki funduszu remontowego o kolejne 2 zł. Członkowie Wspólnoty nie wyrazili zgody na pozyskanie środków na remont z kredytu bankowego.

Wobec powyższego Wspólnota podjęła decyzję o uzyskaniu środków finansowych na pokrycie części prac ze sprzedaży części nieruchomości wspólnej, jaką stanowią niewykorzystane strychy w budynku. Wspólnota podjęła zatem czynności zmierzające do pozyskania potencjalnego inwestora. W tym celu dokonała stosownych ogłoszeń, jednakże trudno było znaleźć inwestora zainteresowanego adaptacją, gdyż strychy znajdujące się w budynku Wspólnoty nie są atrakcyjne, są wąskie i długie, położone wysoko w oficynie. Jednocześnie istnieją wymogi konserwatora zabytków dotyczące wyglądu pierzei od frontu. W ocenie zarządu Wspólnoty ogłoszenie dotyczące adaptacji strychu na rynku nieruchomości nie jest celowe, bo sprawy związane z adaptacjami czy przebudową lub nadbudową strychów są sprawami trudnymi, specjalistycznymi – nie chodzi w nich bowiem

o samą budowę, ale też o wszelkie związane z tym formalności, jakimi są właściwe zezwolenia i decyzje, które trzeba uzyskać w Urzędzie Miasta. Zgłosiło się 8 potencjalnych inwestorów, z których Wspólnota odrzuciła wstępnie oferty firm nie mających nigdy do czynienia z tego typu pracami. Następnie przeprowadzono rozmowy z 4 inwestorami, jednakże po przedstawieniu szczegółów oferty wycofali się oni z inwestycji. Pozostała jedynie firma (...) prowadzona przez W. K. (1), z którą Wspólnota prowadzi dalsze negocjacje. Inwestor ten zaoferował też najwyższą cenę nabycia – 3.500 zł/m<sup>2</sup> powierzchni liczonej po podłodze, podczas gdy pozostali oferowali ceny 2.800 zł i 3.300 zł.

W dniu 23 września 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W., na którym obecni byli właściciele lokali nr (...) (współwłaściciel w udziale 1/4), (...) i (...) o udziale 0,2790, współwłaściciele lokali niewyodrębnionych i lokalu nr (...) o udziale 0,5602. Na zebraniu po dyskusji podjęto uchwałę nr (...), w której pkt 1 Wspólnota wyraziła zgodę na:

a) zmianę przeznaczenia, adaptację/przebudowę/nadbudowę części nieruchomości wspólnej oraz dobudowę (dwie windy zewnętrzne) części strychów o powierzchni według obrysów podłogi 370 m<sup>(2)</sup> na cele mieszkalne przez inwestora – W. K. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) ((...)) W. K. (1),

b) wykonanie przez inwestora na rzecz Wspólnoty następujących prac budowlanych: (i) dwóch wind zewnętrznych oraz windy wewnętrznej, szyb windowych i pracach z tym związanych, remontu w klatkach schodowych, przy czym koszty prac będą rozliczone w proporcjach udziału kosztów równych proporcji istniejącej powierzchni budynku, które pokrywa Wspólnota i powierzchni pozostałej (PUM)

z inwestycji, które pokrywa inwestor, (ii) instalacji przeciwpożarowych we wszystkich klatkach schodowych – w kosztach inwestora, (iii) wzmocnienie stropu i konstrukcji budynku dla celów nadbudowy – w kosztach inwestora, (iv) nowy dach z pokryciem – w kosztach inwestora;

c) rozporządzenie adaptowaną częścią – prawa do nadbudowy (lokalami mieszkalnymi powstałymi w wyniku adaptacji w liczbie określonej przez inwestora) przez i na rzecz inwestora na następujących warunkach: 1) w przypadku, gdy możliwa okaże się realizacja dobudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej w zakresie dobudowy dwóch wind zewnętrznych oraz windy wewnętrznej: 3.800 zł/m<sup>(2)</sup> uzyskanej powierzchni normatywnej (PUM) – gdy adaptacja nie będzie obejmowała lokali z antresolami, a gdy w wyniku adaptacji powstaną lokale mieszkalne z antresolą – 3.800 zł/m<sup>(2)</sup> PUM dla lokali bez antresoli i 5.000 zł/m<sup>(2)</sup> (PUM liczonej po podłodze poziomu niższego lokali dla lokali z antresolą) dla lokali z antresolą; 2) w przypadku, gdy nie będzie możliwe wykonanie wind: 2.700 zł/m<sup>(2)</sup> PUM – gdy adaptacja nie będzie obejmowała lokali z antresolami, a gdy w wyniku adaptacji powstaną lokale mieszkalne z antresolą – 2.700 zł/m<sup>(2)</sup> PUM dla lokali bez antresoli i 3.900 zł/m<sup>(2)</sup> (PUM liczonej po podłodze poziomu niższego lokali dla lokali z antresolą) dla lokali z antresolą. Uchwała zakładała, że sprzedaż wybudowanych

lokali na rzecz inwestora nastąpi po zakończeniu inwestycji oraz otrzymaniu zaświadczeń o samodzielności lokali, rozliczenie za zbycie lokali (prawa do nadbudowy) nastąpi w barterze za wykonane prace na części wspólnej wyliczanej według(...) poziom średni (dotyczyło to wykonania szybów windowych i wind, remontu klatek schodowych i prac temu towarzyszących). Pozostająca kwota, czyli różnica między ceną za nabycie praw do nadbudowy a ww. pracami (co będzie możliwe do wyliczenia po wykonaniu projektu wykonawczego, czyli na etapie rozpoczynania prac), będzie płacona na konto Wspólnoty w ratach: 20% tej kwoty po wykonaniu stanu surowego nadbudowy, 20% po wykonaniu stanu zamkniętego nadbudowy, 20% po odbiorze wind przez UDT, 40% w dacie przeniesienia własności lokali na rzecz inwestora;

d) zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie adaptacji/przebudowy/nadbudowy części nieruchomości wspólnej (to jest zmianę mianownika ułamka określającego wysokość udziału

w nieruchomości wspólnej, związanego z dotychczas wyodrębnionymi lokalami, poprzez przyjęcie wartości łącznej powierzchni użytkowej lokali znajdujących się

w budynku, w tym lokali powstałych w wyniku adaptacji/przebudowy/nadbudowy) oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru, jeżeli do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz inwestora taka korekta nie zostanie dokonana na podstawie dotychczasowych uchwał Wspólnoty.

W pkt 2 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy Wspólnej 65 stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali udzieliła Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do:

- zawarcia z Inwestorem w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych z adaptacji/przebudowy/nadbudowy części nieruchomości wspólnej wskazanej w pkt 1. i sprzedaży tych lokali za cenę i w sposób określony powyżej, na pozostałych warunkach według uznania Zarządu, jak również zawarcia z Inwestorem w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej w powyższym zakresie;
- złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz ewentualną zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru;
- podjęcia wszelkich czynności związanych z wyżej wymienionymi czynnościami prawnymi, w tym do zmiany zawartych umów,

przy czym Zarząd zobowiązany będzie do przekazania członkom nieruchomości wspólnej (drogą mailową – w zakresie członków wspólnoty, którzy wskazali dla informacji Zarządu swój adres mailowy dla korespondencji) oraz udostępnienia do wglądu w biurze administratora nieruchomości wspólnej, projektów umów podpisanych na podstawie powyższego pełnomocnictwa, z odpowiednim wcześniejszym terminie przed zawarciem umowy, umożliwiającym zgłoszenie przez członków nieruchomości wspólnej swoich uwag do projektu (w ciągu 7-miu dni od przekazania projektu umowy mailem lub poinformowania o możliwości wglądu u Administratora).

W pkt 3 uchwały postanowiono, że w celu wykonania uchwały i zawarcia umowy inwestor zobowiązany będzie do poniesienia kosztów sporządzenia dokumentacji potrzebnej do zawarcia umowy (takich jak koszty związane z uzyskaniem wypisów z rejestru lub kartoteki budynków i lokalu, sporządzenia rzutu kondygnacji z zaznaczonym położeniem lokalu), zawarcia umowy, innych kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży udziału

w nieruchomości wspólnej i innych kosztów związanych z zawarciem takiej umowy,

a także do poniesienia wszelkich kosztów zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, w szczególności opłat sądowych od wniosków do ksiąg wieczystych.

W głosowaniu nad opisaną wyżej uchwałą wzięli udział wszyscy obecni na zebraniu właściciele lokali niewyodrębnionych, przy czym po odbyciu zgromadzenia Zarząd Wspólnoty odebrał również głosy właścicieli lokali (...)

w trybie indywidualnego zbierania głosów przeprowadzonego do dnia 11 maja 2016 r. „Za ” uchwałą głosowali właściciele lokali o numerach (...), oraz właściciele lokali niewyodrębnionych (D. S., J. B., S. B.), reprezentujący łącznie udział 0,9680 części w nieruchomości wspólnej. „Przeciw” uchwale głosowała J. K. (1), reprezentująca udział 0,0080 części w nieruchomości wspólnej, jako współwłaścicielka w 1/4 części lokalu o numerze (...) , z którym związany jest udział wysokości 0,0320 części w nieruchomości wspólnej.

O treści uchwały J. K. (1) została zawiadomiona pismem z dnia 31 maja 2016 r., odebrany w dniu 06 czerwca 2016 r.

Z uwagi na zaskarżenie innych uchwał Wspólnoty przez J. K. (1) W. K. (1) nie podjął jeszcze kroków, żeby sporządzić projekt architektoniczny i otrzymać parametry brzegowe inwestycji. Wspólnota nie zawarła z nim także do tej pory żadnych umów pisemnych ani ustnych. Wszelkie ekspertyzy, których wymaga Wydział Architektury, w szczególności dotyczące wytrzymałości stropów, będą wykonane na etapie otrzymywania warunków zabudowy. Członkowie Wspólnoty nie wyrażają natomiast zgody, by projekt ten wykonać ze środków finansowych Wspólnoty. Dopiero po uzyskaniu decyzji w przedmiocie adaptacji strychu wydanej przez Wydział Architektury, będzie wiadomo, na jakie prace budowlane Wspólnota uzyska pozwolenie, czy będzie można wybudować windy, jaka będzie ostateczna powierzchnia użytkowa mających powstać lokali (czy będzie można podnieść dach w miejscach skosów), a co za tym idzie, jakie kwoty Wspólnota uzyska ze sprzedaży części powierzchni wspólnej. Kwestia ta była omawiana na zebraniu członków Wspólnoty i właściciele lokali zdają sobie sprawę z różnicy między powierzchnią po obrysie podłogi a uzyskaną powierzchnią normatywną. Wiadomym im jest również, że uzyskana ze sprzedaży kwota nie wystarczy na przeprowadzenie wszystkich remontów niezbędnych w budynku Wspólnoty.

W. K. (1) prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wykonywaniu adaptacji i nadbudów strychów od 23 lat, brał udział w kilkunastu tego typu inwestycjach, samodzielnie finansował trzy. Zostały one zakończone ze skutkiem pozytywnym. Nadal jest zainteresowany zrealizowaniem inwestycji adaptacji strychu w budynku przy ul. (...), do której nie będzie potrzebował kredytu, albowiem dysponuje środkami finansowymi. Przeanalizował swoją ofertę pod względem technicznym, sporządził w tym celu szkice, wykonał wstępne badania gruntowe i widzi realną możliwość jej wykonania. Zakłada wybudowanie lżejszego i krótszego dachu i podwyższenie ściany z jednej strony o 1,5 m, co spowoduje, że ciężar budynku się nie zwiększy, a więc nie ma zagrożenia dla fundamentów budynku.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Sąd dał również wiarę zeznaniom przesłuchanym w charakterze świadków D. D. oraz W. K. (1). W ocenie Sądu zeznania te są rzeczowe, spójne i logiczne oraz w sposób obiektywny relacjonują przebieg opisywanych zdarzeń oraz korespondują z treścią dokumentów zgromadzonych w sprawie, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, w związku z czym Sąd przyznał walor wiarygodności zarówno dokumentom złożonym przez strony, jak również zeznaniom świadków.

Sąd oddalił wniosek powódki o ponowne przesłuchanie świadka W. K. (1), uznając, że jego zeznania złożone na rozprawie w dniu 6 marca 2018 r. są wystarczające dla ustalenia stanu faktycznego niezbędnego dla wydania rozstrzygnięcia.

Sąd oddalił także wniosek dowodowy powódki o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia korespondencji z negocjacji pozwanego z W. K. (1) wobec oświadczenia pozwanego, że takowa dokumentacja nie istnieje, albowiem wobec zaskarżenia uchwały oraz wstrzymania jej wykonalności przez Sąd, Wspólnota nie poczyniła z inwestorem żadnych wiążących ustaleń, rozmowy z nim miały charakter wstępny i nie były protokołowane, nadto nie zostały zawarte żadne umowy pisemne ani ustne.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przypomniał, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 roku poz. 1892 ze zm., dalej też jako „u.w.l.”) 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. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 u.w.l. 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. W myśl ust. 2 cytowanego przepisu 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. Stosownie do treści ust. 3 tego przepisu, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi zatem dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a u.w.l. Przede wszystkim musi dotrzymać terminu wniesienia powództwa, który upływa 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, bądź częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów). Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po tym terminie nie może być skuteczne i po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. m.in., wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 roku, I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, nr 20, poz. 1115).

Wobec ustalenia, że zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 23 września 2015 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, o którego zakończeniu powódka została powiadomiona w dniu 06 czerwca 2016 r., Sąd uznał, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu, bowiem pozew złożono dnia 18 lipca 2016 r.

Ponadto Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że powódka, będąc współwłaścicielką lokalu nr (...) w nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W., jest uprawniona do żądania uchylenia uchwały numer (...) z dnia 23 września roku, a więc posiada w niniejszej sprawie legitymację czynną. Legitymacja bierna pozwanej również nie budziła jakichkolwiek wątpliwości i wynika wprost z treści art. 25 ust. 1a powołanej ustawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych

w powyższym przepisie, a zatem wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Dla wzruszenia uchwały wystarczy zatem skuteczne powołanie zarzutu wystąpienia choćby jednej z przesłanek określonych w analizowanym przepisie.

Wadliwość uchwały właścicieli lokali spowodowana jej niezgodnością z przepisami prawa odnosi się głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Rozpatrując zgodność uchwały z przepisami prawa, należy mieć na względzie, że niezgodność uchwały z prawem może się wyrażać zarówno w treści uchwały, jak i w wadach postępowania prowadzącego do jej wydania. Oznacza to, że członek

Wspólnoty, wytaczając powództwo, może powoływać zarówno zarzuty o charakterze merytorycznym, odnoszące się do niezgodności treści uchwały z przepisami prawa, jak i formalnym. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Zdaniem powódki uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) podjęta w dniu 23 września 2015 r. zawiera szereg nieprawidłowości – zarówno

w zakresie jej niezgodności z przepisami prawa, jak również w zakresie naruszeń zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną interesów powódki. Powódka zarzuciła jej:

- a) niezgodność z przepisami prawa, poprzez podjęcie uchwały większością głosów, nie jednogłośnie,
- b) niezgodność z przepisami prawa – naruszenie zasad ustalania wyników głosowania poprzez brak wskazania w protokole notarialnym, iż powódka odmówiła oddania głosu za uchwałą, a ponadto pominięcie wymogu, że głosy współwłaścicieli lokalu dotyczące nieruchomości wspólnej powinny być jednolite, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo głosować,
- c) naruszenie interesu indywidualnego powódki przez obniżenie jej siły głosu na zebraniach właścicieli lokali,
- d) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez ustalenie wartości inwestycji jedynie według obrysu podłogi,
- e) naruszenie przepisów prawa, tj. art. 32 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 158 k.c. poprzez podjęcie uchwały w zakresie co najmniej upoważnienia do zbycia własności nieruchomości w mieszanym trybie głosów, a nie w obecności notariusza,
- f) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez wydanie zgody na adaptację, przebudowę i nadbudowę strychów w nieruchomości pod adresem ul. (...) w W., pomimo posiadanej wiedzy, że trwają zaawansowane prace nad uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, które w praktyce uniemożliwiają przeprowadzenie inwestycji, gdyż zezwalają jedynie na podniesienie dachu o jeden metr i nie dopuszczają wysokości zabudowy wyższej niż 24 metry, a ponadto zignorowanie wymogów, aby nowe lokale mieszkalne miały zapewnione miejsca parkingowe,
- g) naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną poprzez znaczne zaniżenie ceny zbycia strychu w stosunku do cen rynkowych,
- h) naruszenie przepisów prawa, w szczególności art. 21 ust. 1-2 u.w.l. w związku z art. 104 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, poprzez brak precyzyjnych informacji o tym, kto podpisał protokół, a poprzez to niemożliwość weryfikacji czy protokół jest prawidłowo sporządzony,
- i) naruszenie indywidualnego interesu powódki poprzez uniemożliwienie jej w praktyce zgłoszenia uwag do treści umów przygotowanych do zawarcia z developerem, jak również brak jakichkolwiek gwarancji ich merytorycznego rozpatrzenia i uwzględnienia w razie ich zasadności,
- j) niezgodność z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną poprzez zbyt ogólnikowe (blankietowe) określenie wielu istotnych kwestii, w tym w szczególności dotyczących standardu adaptacji strychu, standardu wykonania prac w nieruchomości wspólnej (w tym wind, dachu, instalacji, klatek schodowych itp.), nieprecyzyjnych zasad rozliczenia nakładów i wydatków (przyjęcie średnich cen(...)zamiast rzeczywistych wydatków developera), braku określenia, w jaki sposób zmienią się udziały poszczególnych właścicieli lokali.

W ocenie Sądu podniesione przez powódkę zarzuty, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego okazały się nietrafne.

Pierwszym z zarzutów podniesionych przez J. K. (1) był zarzut nieuzyskania przez zaskarżoną uchwałą większości wymaganej do uznania, że uchwała została podjęta, albowiem zdaniem powódki uchwała o wyrażeniu zgody na dokonanie adaptacji poddasza, jako ingerująca bezpośrednio w prawo odrębnej własności lokalu, wymaga do jej podjęcia zgody wszystkich członków wspólnoty.

Ze stanowiskiem powódki w tym zakresie nie sposób się zgodzić. W pierwszej kolejności wskazać należy, że kwestia nadbudowy, przebudowy nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmiany wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, uregulowana została w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Zgodnie ze wskazanym przepisem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do której podjęcia uprawniona jest Wspólnota Mieszkaniowa, jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Stosownie zaś do art. 22 ust. 2 u.w.l. 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. Przepis art. 23 ust. 2 u.w.l. wskazuje natomiast, 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. Żaden z przepisów ustawy nie wymaga zatem dla podjęcia tego typu uchwały większości innej, niż ta wskazana w powyższym artykule. Z treści art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wynika *expressis verbis* prawo do udzielenia w drodze uchwały zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że uchwałą większości – w trybie art. 23 ust. 2 bądź ust. 2a u.w.l. – może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 lutego 2017 roku, I ACa 2236/15, LEX nr 2317743, por. także wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z dnia 23 czerwca 2016 roku, I ACa 55/16, LEX nr 2372237, z dnia 9 kwietnia 2015 roku, I ACa 1373/14, LEX nr 1808713, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 września 2013 roku, I ACa 1536/12, LEX nr 1392078).

Sąd I instancji uznał więc, że do modelowego stanu faktycznego, polegającego na wyrażeniu zgody na przebudowę lub nadbudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności nowopowstałego lokalu a także zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (która jest konsekwencją powstania nowego lokalu), należy stosować przepis art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wprost. A zatem, wobec spełnienia się dyspozycji powołanego wyżej przepisu i braku szczególnych unormowań w tym zakresie, do skutecznego podjęcia uchwały o wyrażeniu zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego konieczne jest wyrażenie zgody przez właścicieli lokali dysponujących łącznie udziałem ponad 50%. Zaskarżona uchwała otrzymała głosy „za” właścicieli lokali reprezentujących łącznie udział 0,9680 części w nieruchomości wspólnej, a więc zgodnie z ustawowym wymogiem.

Kolejno powódka zarzuciła zaskarżonej uchwale niezgodność z przepisami prawa, tj. naruszenie zasad ustalania wyników głosowania poprzez brak wskazania w protokole notarialnym, iż powódka odmówiła oddania głosu za uchwałą, a ponadto pominięcie wymogu, że głosy współwłaścicieli lokalu dotyczące nieruchomości wspólnej powinny być jednolite, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo głosować.



W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że pomimo wyraźnego stwierdzenia przez powódkę naruszenia prawa, brak jest w uzasadnieniu wskazania przepisu, który miałby zostać naruszony przedmiotową uchwałą. Odnosząc się jednak do tak sformułowanego zarzutu podkreślił, że głosowanie odbywa się według zasady wskazanej w art. 23 ust. 2 lub 2a u.w.l., przy czym znaczenie dla podjęcia uchwały mają jedynie głosy „za”, gdyż zebranie odpowiedniej ilości głosów za uchwałą pozwala na stwierdzenie, że uchwała została podjęta. Choć można sobie wyobrazić, że jakiś właściciel lokalu oddał głos wstrzymujący się, to głos ten odniesie taki sam skutek, jak głos oddany przeciw uchwale – bo nie powiększy sumy głosów oddanych za uchwałą i nie przyczyni się do jej podjęcia (E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. III, Wolters Kluwer, 2016).

W przypadku głosowania uchwały i jej podjęcia nie ma zatem znaczenia ściśle rozróżnienie głosów na głosy przeciwko uchwale i wstrzymujące się. Tym bardziej nie ma znaczenia okoliczność, dlaczego właściciel lokalu wstrzymał się od głosu,

w szczególności, czy zakreślając pole „wstrzymuję się” czy też poprzez odmowę jego oddania. Podkreślenia wymaga, że protokół notarialny nie uwzględnił głosu powódki, gdyż postanowiła ona nie oddawać swojego głosu podczas głosowania zaskarżonej uchwały. Sąd podziela trafność argumentacji strony pozwanej, że omawiany zarzut mógłby być słuszny jedynie w przypadku, gdyby mimo nieoddania przez powódkę głosu, jej głos zostałby uwzględniony w protokole, zaś czynienie zarzutu przez powódkę z tego powodu, że odmówiła ona oddania głosu, nie ma znaczenia dla ważności uchwały.

Odnosząc się natomiast do drugiej części zarzutu, tj. konieczności jednolitego głosowania przez współwłaścicieli wyodrębnionych lokali, Sąd zauważył, że ustawą

z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku poz. 1168), która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., dodano art. 3 ust. 3a, zgodnie

z którym udział lokalu w nieruchomości wspólnej ulega podziałowi pomiędzy współwłaścicieli i każdy ze współwłaścicieli z osobna jest uprawniony do swobodnego głosowania tak powstałym udziałem. Wobec tego zarzut powódki w tej części jest bezzasadny.

Odnosząc się do następnego zarzutu J. K. (1), dotyczącego naruszenia jej interesu przez obniżenie jej siły głosu na zebraniach właścicieli lokali, Sąd Okręgowy wskazał, że zmiana udziału związanego z lokalem powódki jest naturalną konsekwencją adaptacji strychu i ustanowienia odrębnej własności lokalu. Nie ma możliwości wyodrębnienia nowego lokalu bez zmiany udziałów pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z zasadą wynikającą z u.w.l., decyzje we wspólnotach mieszkaniowych zapadają kolegialnie, zaś jednostka jest zobowiązana do podporządkowania się tak podjętym decyzjom. Podkreślenia wymaga, że wszyscy pozostali członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na dokonanie adaptacji strychu

i dokonanie korekty udziałów, a co za tym idzie – również obniżenie ich siły głosu

i zmniejszenie pożytków z nieruchomości wspólnej. Zatrzymanie tego procesu wyłącznie na skutek sprzeciwu powódki stanowiłoby zaprzeczenie wskazywanej wyżej zasady.

Powódka podniosła również, że udział w nieruchomości wspólnej przedstawia wartość ekonomiczną. Powyższy argument nie jest trafny. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych koncentrują się wyłącznie na jego powierzchni, ewentualny udział w nieruchomości wspólnej ma znaczenie jedynie w zakresie wymiaru opłat należnych od właściciela Wspólnocie. Zmniejszenie tego udziału stanowi zatem korzyść materialną dla właściciela, poprzez zmniejszenie jego zobowiązań wobec Wspólnoty. Powołane przez powódkę pismo J. K. (2) na okoliczność, „że udziały są bardzo cenne” (k. 49), nie stanowi żadnego potwierdzenia argumentacji powódki, gdyż przedmiotowe pismo dotyczy wynikających z u.w.l. trybów głosowania i konieczności wzięcia udziału w głosowaniu (w przypadku trybu „jeden właściciel – jeden głos”).

Kolejnym zarzutem powódki wobec zaskarżonej uchwały było naruszenie przez tę uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez ustalenie wartości inwestycji jedynie według obrysu podłogi, a przez to znaczne zawyżenie metrażu i ustalenie zawyżonej kwoty, jaką Wspólnota uzyska z inwestycji z jednoczesnym brakiem określenia, co się stanie, jeśli koszty prac budowlanych będą wyższe lub równe od wartości uzyskanej powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali. Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd I instancji wskazał, że postępowanie

dowodowe wykazało, że w chwili obecnej nie ma możliwości innego określenia powierzchni strychów niż powierzchnia po obrysie podłogi, gdyż członkowie Wspólnoty nie wyrażają zgody na sporządzenie projektu architektonicznego w celu określenia przewidywanej uzyskanej powierzchni normatywnej (PUM), bowiem jest to nazbyt kosztowne przedsięwzięcie (koszt projektu to ok. 50.000 zł). Wspólnota udostępnia więc inwestorowi powierzchnię po obrysie podłogi, a jej zmiana dokona się po zrealizowaniu przez inwestora przedsięwzięcia. Dopiero po uzyskaniu odpowiednich decyzji administracyjnych będzie możliwe ostateczne ustalenie metrażu nowopowstałych lokali. Jednocześnie, jak zeznała D. D., przedmiotowa kwestia była omawiana na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty i są oni świadomi, że uzyskana powierzchnia normatywna będzie się różniła od wskazanej w uchwale.

Wzajemne rozliczenia między stronami zostaną zatem sprecyzowane

w umowie między Wspólnotą a inwestorem, która zostanie zawarta w oparciu

o zapisy podjętej uchwały i z uwzględnieniem zawartych tam kwot i zakresu robót.

Sąd Okręgowy wskazał, że w chwili obecnej nie ma żadnych obiektywnych danych, które pozwalałyby wyciągnąć wnioski, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w szczególności brak jest argumentów, z których wynikałoby, aby wartość nowopowstałych lokali była mniejsza niż wartość wykonanych przez developera robót na rzecz Wspólnoty.

J. K. (1) zarzuciła nadto zaskarżonej uchwale naruszenie przepisów prawa tj. art. 22 ust. 2 u.w.l. (w pozwie błędnie wskazano art. 32 ust. 2) w zw. z art. 158 k.c. poprzez podjęcie uchwały w zakresie co najmniej upoważnienia do zbycia własności nieruchomości w mieszanym trybie głosów, a nie w obecności notariusza. Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd przywołał pogląd wyrażony w doktrynie wskazujący na różnicę pomiędzy aktem głosowania a udzieleniem pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości. Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że z art. 99 w zw. z art. 158 k.c. wynika, że dla samego pełnomocnictwa wymagana jest forma aktu notarialnego, tym niemniej zbieranie głosów nad uchwałą nie jest czynnością, dla której ważności wymagana jest obecność notariusza, jak twierdzi powódka. Jak trafnie wskazano w piśmiennictwie (E. Gniewek, J. Pisuliński [w:] E. Gniewek [red.], Prawo rzeczowe System Prawa Prywatnego, Tom 3, 2013, Nb 210, Legalis), „nie wdając się w tym miejscu w analizę charakteru prawnego uchwał, jeżeli nawet traktować je można jako czynności prawne (jak na ogół się przyjmuje), to formy wymaganej dla skuteczności uchwały nie można odnosić do czynności oddania głosu (która to czynność najczęściej jest dokonywana przez określone zachowanie się osób, biorących udział w podejmowaniu uchwały, np. przez podniesienie ręki). Uchwała i oddanie głosu muszą być więc oceniane jako dwie odrębne czynności prawne, tak co do przesłanek ich podjęcia, jak i skuteczności. Dlatego też gdy uchwała wymaga zachowania określonej formy szczególnej, pełnomocnictwo do głosowania nad nią nie wymaga zachowania tej samej formy.”

Powyższy pogląd prowadzi do konstatacji, że sam akt głosowania, w tym zbieranie głosów pod uchwałą, zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. przeprowadzany jest przez zarząd, notariusz zaś uprawniony jest wyłącznie do potwierdzenia faktu podjęcia uchwały w protokole. Żaden z przepisów prawa nie obliguje notariusza do uczestnictwa w zbieraniu głosów, czy też nie deroguje uprawnienia zarządu do zbierania głosów pod uchwałą. Zatem brak obecności notariusza przy zbieraniu podpisów pod zaskarżoną uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie pociąga za sobą skutku w postaci niezgodności przedmiotowej uchwały z przepisami prawa.

Dalej, powódka zarzuciła zaskarżonej uchwale Wspólnoty naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez wydanie zgody na adaptację, przebudowę i nadbudowę strychów w nieruchomości pod adresem ul. (...) w W., pomimo świadomości, że trwają zaawansowane prace nad uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, które

w praktyce uniemożliwiają przeprowadzenie inwestycji, gdyż zezwalają jedynie na podniesienie dachu o 1 m i nie dopuszczają wysokości zabudowy wyższej niż 24 m, a ponadto zignorowanie wymogów, aby nowe lokale mieszkalne miały zapewnione miejsca parkingowe. Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd podkreślił, że w chwili obecnej nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren, na którym posadowiony jest budynek Wspólnoty, zatem zarzut ten uznać należało za całkowicie chybiony. Podobnie brak jest przepisów, nakazujących w przedmiotowej sytuacji wyposażenie nowopowstałego lokalu

w miejsce postojowe.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu, wskazującego na naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną poprzez znaczne zniżenie ceny zbycia strychu w stosunku do cen rynkowych, Sąd stwierdził, że nie został on wykazany. Powódka powołała się bowiem na operat szacunkowy z 2013 r., w którym 1 m<sup>2</sup> poddasza przeznaczonego do sprzedaży J. K. (2) wyceniony został na kwotę ok. 8.100 zł. Jednakże operat ten został sporządzony po wykonaniu prac modernizacyjno-remontowych przystosowujących pomieszczenie poddasza do potrzeb mieszkalnych (k. 87). Tym samym nie jest on w żaden sposób adekwatny jako materiał porównawczy dla ustalenia potencjalnych cen powierzchni strychu przed adaptacją. Ceny te natomiast kształtują się niewątpliwie na poziomie ok. 3.000 zł/m<sup>2</sup>, co wynika z ofert innych inwestorów, a nawet z przedłożonej przez powódkę oferty zakupu powierzchni strychowej (k. 52).

Kolejnym zarzutem skierowanym wobec zaskarżonej uchwały było naruszenie przepisów prawa, w szczególności art. 21 ust. 1-2 u.w.l. w zw. z art. 104 § 3 prawa o notariacie, poprzez brak precyzyjnych informacji o tym, kto podpisał protokół, a poprzez to niemożliwość weryfikacji czy protokół jest prawidłowo sporządzony. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ww. art. 104 pr. not. notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych (§ 1). Jeżeli statut osoby prawnej, o której mowa w § 1, lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół podpisują przewodniczący zgromadzenia i notariusz (§ 2). Z treści protokołu wynika niezbicie, że przewodniczącym zgromadzenia była D. D., zatem to jej podpis winien znaleźć się pod oryginałem.

Powódka nie sprecyzowała swojego zarzutu w tym zakresie, zaś wniosek dowodowy o wezwanie notariusza do złożenia oryginału aktu notarialnego został cofnięty. Sąd podkreślił, że dokument dołączony do pozwu stanowi jedynie wypis aktu notarialnego, który dla swej ważności wymaga wyłącznie podpisu notariusza. Notariusz swym podpisem stwierdza prawidłowość sporządzenia dokumentu, zaś aby prawdziwość dokumentu zakwestionować powódka winna skonkretyzować swoje zarzuty i poprzeć je odpowiednimi dowodami. Stosownie bowiem do art. 2 § 2 pr. not. czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. W niniejszej sprawie powódka nie zdołała wykazać, by przedmiotowy dokument został sporządzony niezgodnie z prawem, a więc korzysta

z domniemania ustanowionego w art. 245 k.p.c., wedle którego dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

J. K. (1) zarzuciła uchwale również naruszenie jej indywidualnego interesu poprzez uniemożliwienie jej w praktyce zgłoszenia uwag do treści umów przygotowanych do zawarcia z developerem, jak również brak jakichkolwiek gwarancji ich merytorycznego rozpatrzenia i uwzględnienia w razie ich zasadności.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzut ten jest zupełnie nietrafny i niezrozumiały. W uchwale zawarto zapis, że Zarząd zobowiązany będzie do przekazania członkom wspólnoty (drogą mailową – w zakresie członków wspólnoty, którzy wskazali dla informacji Zarządu swój adres mailowy dla korespondencji) oraz udostępnienia do wglądu w biurze administratora nieruchomości wspólnej, projektów umów podpisywanych na podstawie pełnomocnictwa, z odpowiednim wcześniejszym terminie przed zawarciem umowy, umożliwiającym zgłoszenie przez nich uwag do projektu (w ciągu 7-miu dni od przekazania projektu umowy mailem lub poinformowania o możliwości wglądu u Administratora). Powódka nie wykazała,

w jaki sposób miałyby dojść do naruszenia jej interesu poprzez omawiane postanowienie uchwały. Hipotetyczna możliwość, że powódka nie zdąży ze zgłoszeniem swoich uwag, czy też że zarząd ich nie uwzględni, nie stanowi dostatecznej podstawy do uznania, iż uchwała w tej części narusza interesy któregokolwiek z właścicieli lokali. Powołanie się na unormowanie zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest natomiast bez znaczenia dla niniejszej sprawy.

Finalnie, powódka zarzuciła zaskarżonej uchwale niezgodność z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną poprzez zbyt ogólnikowe (blankietowe) określenie wielu istotnych kwestii, w tym w szczególności standardu adaptacji strychu, standardu wykonania prac w nieruchomości wspólnej (w tym wind, dachu, instalacji, klatek schodowych itp.), nieprecyzyjne zasady rozliczenia nakładów i wydatków (przyjęcie średnich cen (...) zamiast rzeczywistych wydatków developera), brak określenia, jak zmieniają się udziały poszczególnych właścicieli lokali. W odniesieniu do powyższego zarzutu Sąd również podkreślił, że zaskarżona uchwała zapadła na wstępnym etapie inwestycji i uszczegółowienie jej w sposób wymagany przez powódkę w chwili obecnej nie jest możliwy. Uchwała ta została podjęta w celu umożliwienia Zarządowi Wspólnoty prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem i poczynienia szczegółowych ustaleń, które znajdują się ostatecznie w zawartej między nimi umowie. Uchwała ta określa więc jedynie ramy, w których umowa ta powinna zostać zawarta przez Zarząd Wspólnoty. Członkowie Wspólnoty udzielając Zarządowi pełnomocnictwa wskazali konkretnie przedmiot zamierzenia budowlanego, zakres prac do wykonania przez inwestora oraz zakresy cenowe nowopowstałego lokalu. Pozostałe kwestie mają natomiast zostać uzgodnione w drodze dalszych negocjacji. Nadto, przedmiotowa uchwała gwarantuje – wbrew temu, co twierdzi powódka – możliwość kontroli zawartych umów przez członków Wspólnoty. Powyższe świadczy zdaniem Sądu Okręgowego o tym, że uchwała w tym zakresie nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Reasumując wszystko powyższe, Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, aby zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty była niezgodna z przepisami prawa albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jej interesy. Niezrealizowanie się przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. skutkowało zatem oddaleniem powództwa.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. w zw.

z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z wydanym orzeczeniem powódka nie zgodziła się i wywiodła apelację od całego wyroku, wskazując na naruszenie:

- prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

- prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie oceny tego materiału w sposób wybiórczy i niepełny z pominięciem zasad logiki i doświadczenia życiowego, co przejawiało się m.in. w widocznym w uzasadnieniu bezkrytycznym przyjęciu argumentacji strony pozwanej o braku możliwości sformułowania treści uchwały

w sposób skonkretyzowany, uznaniu za w pełni wiarygodne wyjaśnień pozwanego co do ceny rynkowej powierzchni strychowej do adaptacji, uznaniu za właściwe do przyjęcia stawek (...) podanych przez wykonawcę w uchwale jako wycena jego prac na rzecz wspólnoty, a także bezpodstawne przyjęcie, że nie ma ryzyka związanego z tym, że wartość nowopowstałych lokali wobec braku podstaw do jej określenia tak z uwagi na brak wyliczenia ich powierzchni, jak i warunków dodatkowych wpływających na ich wartość (np. windy) z pewnością wystarczy do pokrycia kosztów zobowiązań wspólnoty z tytułu remontów i wykonania wind,

- art. 214 § 1 k.p.c. i art. 224 k.p.c. poprzez oddalenie po otwarciu rozprawy na wniosek pełnomocnika powódki wniosku o ponowne przesłuchanie kluczowego świadka wnioskowanego przez stronę powodową z uwagi na fakt, że na wyznaczonym terminie jego przesłuchania pełnomocnik powódki nie był obecny z powodu choroby i nie mógł uczestniczyć w jego przesłuchaniu, co skutkuje nieważnością postępowania na podstawie art. 379 ust. 5 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania przed sądem I instancji w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje całość ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, jak również oparte na nich rozważania prawne, które są pełne, logiczne, spójne i odpowiadają prawu.

Apelacja powódki sprowadza się do powtórzenia tej samej argumentacji, która podnoszona była w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a zatem do bezprzedmiotowej polemiki z prawidłową oceną dowodów.

Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd I instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski i nie dopuścił do naruszenia jakiegokolwiek przepisu wskazanego w środku zaskarżenia. Kompletność materiału dowodowego spowodowała, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego. Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy zastosował również przepisy prawa materialnego w zakresie wskazanym w uzasadnieniu orzeczenia.

Najdalej idący zarzut apelacji, wskazujący na nieważność postępowania nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 214 § 1 k.p.c. i art. 224 k.p.c. w taki sposób, by stwierdzić nieważność postępowania na podstawie art. 379 ust. 5 k.p.c. Istotnie doszło do oddalenia po otwarciu rozprawy na wniosek pełnomocnika powódki wniosku o ponowne przesłuchanie świadka wnioskowanego przez stronę powodową z uwagi na fakt, że na wyznaczonym terminie jego przesłuchania pełnomocnik powódki nie był obecny z powodu choroby i nie mógł uczestniczyć w jego przesłuchaniu. Jednak po pierwsze należy wskazać, że powódka miała dwóch pełnomocników, zatem była możliwość wystąpienia jednego z nich, a w sytuacji, gdy zdarzenia losowe dotyczyły obydwu, możliwość ustanowienia pełnomocnika substytucyjnego. Ponadto zwolnienie lekarskie pełnomocnika nie spełniało wymogów określonych przez prawo i nie pochodziło od lekarza sądowego, a tylko takie usprawiedliwienie pozwala na uwzględnienie wniosku o odroczenie rozprawy. Ponadto teza dowodowa, którą powódka chciała udowodnić w trakcie procesu zeznaniami świadka była częściowo nieistotna dla rozstrzygnięcia – powódka powołała świadka m.in. dlatego, żeby wykazać dlaczego w uchwale znajduje się adres, pod którym nie prowadzi on działalności. Odnośnie pozostałych okoliczności, tj. planów zagospodarowania strychu i negocjacji ze wspólnotą świadek wypowiedział się. Zresztą plany zagospodarowania wynikały wprost z uchwały i były szczegółowo w niej przedstawione, natomiast okoliczność, że adaptacja strychu znajduje się w fazie negocjacji nie była kwestionowana. Najważniejsze zaś wnioski z negocjacji zostały spisane i również wynikały z uchwały.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykazą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń.

Zarzut powyższy postawiony został przede wszystkim jako bezkrytyczne przyjęcie argumentacji strony pozwanej odnośnie braku możliwości sformułowania treści uchwały w sposób skonkretyzowany, z czym nie można się zgodzić. Uchwała, wbrew zarzutom J. K. (1) jest szczegółowa na tyle, na ile to możliwe. Na etapie negocjacji i wstępnych uzgodnień, również w ocenie Sądu Apelacyjnego nie da się szczegółowiej, niż przedstawiono to w uchwale podać informacji odnośnie cen, powierzchni i stawek za materiały i robocizną (stawek (...)), które będą dotyczyły inwestycji związanej z przebudową strychu. Strona pozwana przedstawiła argumentację prezentowaną przez inwestora, czyli W. K. (1), który przeprowadzał wcześniej tego typu przedsięwzięcia i orientuje się w sposobie ich dokonywania oraz rozliczania. Nie ma żadnych podstaw, a powódka nie zaoferowała żadnych dowodów, które mogłyby podważyć twierdzenia Wspólnoty i wykonawcy. Jeśli chodzi o kwestię ryzyka związanego z wartością nowopowstałych lokali, to oczywiście jest, że takie istnieje, jednak wykonawca nie krył, że ostateczna cena i kwota, którą spółnota uzyska z adaptacji strychu będzie zależała od wielu kwestii np. wielkości lokali czy powstania windy. Uchwała szczegółowo podaje podstawy do wyliczenia ceny nowych lokali, czyli ceny, która będzie obowiązywała po realizacji inwestycji i sposób obliczenia ceny oraz sposób przekazywania środków na rzecz wspólnoty.

Nie ma też racji powódka, wskazując na naruszenie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny w Katowicach w dniu 25 października 2018 r. wskazał w orzeczeniu wydanym w sprawie I ACa 230/18 (opubl. LEX 2610078), że „o sprzeczności interesu właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna

z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.” Taki spór musiał być rozstrzygnięty w niniejszej sprawie. Z jednej strony stoi wspólnota i prawo większości do decydowania o sposobie sfinansowania niezbędnych remontów, a z drugiej mamy stanowisko powódki i jej mamy, które jako jedyne kwestionują decyzję wspólnoty i proponują rozwiązania nie do przyjęcia dla reszty. Pozostali współwłaściciele nie godzą się na zaciągnięcie kredytu ani na zwiększenie opłat na fundusz remontowy. Uchwała w ocenie Sądu nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, tylko proponuje sposób uzyskania środków na remonty, którego nie akceptują powódki.

Należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy 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. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Z kolei naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. Obie przesłanki zaskarżenia uchwały chronią prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty, rozumiane między innymi jako prowadzenie działalności w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria. Przy czym zasada ta ma charakter nadrzędny, a o jej przestrzeganiu nie świadczy bezkonfliktowe wykonywanie uchwał, a potencjalne, ale realne przypuszczenie, że jeśli dana uchwała będzie nadal funkcjonowała w obrocie prawnym to może doprowadzić do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy

o własności lokali. Pierwszorzędnym dowodem wskazującym na to czy uchwała czyni zadość zasadom prawidłowego zarządu i czy odpowiada dobrze pojętemu interesowi właścicieli lokali jest sama jej treść. Na wspólnocie spoczywa bowiem obowiązek formułowania uchwał w sposób jasny i transparentny, dobór słów nie powinien pozostawiać przedpoła do własnych interpretacji adresata uchwały, a objęta uchwałą regulacja powinna zostać ukształtowana w sposób całościowy i kompletny w stopniu co najmniej odpowiadającym woli członków wspólnoty jaka powinna być przez nich wyrażona w formie uchwały zgodnie z ustawą (vide art. 22 ustawy o własności lokali). W niniejszej sprawie skarżąca niezasadnie wskazywała na blankietowy charakter uchwały i jej niejasność odnośnie sposobu obliczenia ceny nowopowstałych lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała nie daje podstaw do przyjęcia, że pozostawiono Wspólnocie lub wykonawcy zbyt szerokie pole do ustalenia wysokości ceny nowych lokali i zbyt duże wątpliwości co do wielkości jaka powstanie na skutek adaptacji. Niewątpliwie wspólnota potrzebuje dużych środków na niezbędne remonty (i to w krótkim czasie) i chce je pozyskać w taki sposób jaki jest akceptowalny dla większości, czyli w taki jaki został przegłosowany, zatem poprzez dokonanie przebudowy strychu. Oczywiście ryzyko co do tego jaka powierzchnia powstanie

i jaka ostatecznie będzie cena lokali istnieje, niemniej jednak większość członków wspólnoty zdecydowała, że podejmie takie ryzyko w zamian za możliwość uzyskania środków niezbędnych do przeprowadzenia remontu. Najważniejsze zasady, które pozwolą w przyszłości na określenie ceny lokalu i spodziewanego zysku przez wspólnotę zostały określone i wiadomo w jakich granicach oscylować będzie ostateczna cena. Brak dookreślenia na tym etapie konkretnej powierzchni i ceny nie narusza interesów wspólnoty i jej członków, przez co trzeba uznać, że nie zaszyły ustawowe przesłanki do uchylenia uchwały określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Powołując się na pogląd z cytowanego już wyroku z dnia 25 października 2018 r. Sądu Apelacyjnego w Katowicach (I A Ca 230/18, opubl. LEX 2610078), przy czym tak również Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 24 stycznia 2017 r. (I A Ca 979/16) i konieczność rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty

a dobrej jej indywidualnego członka, trudno zgodzić się ze stanowiskiem powódki, aby uchwała była niekorzystna dla niej z gospodarczego punktu widzenia. Natomiast konflikt osobistego interesu powódki (której udział i przez to siła głosu zmniejszy się minimalnie) w porównaniu z interesem pozostałych członków wspólnoty musi być

w tej sprawie rozstrzygnięty na korzyść tych drugich. Skoro zdecydowana większość opowiada się za taką metodą pozyskania środków na remonty, niezadłużaniem się

w banku i niezwiększaniem stawki na fundusz remontowy, nota bene uzyskując przy okazji również korzyść w postaci windy, której obecnie nie ma, należy zaaprobować tę decyzję. W ocenie Sądu Apelacyjnego stan taki jest również wynikiem szczególnej regulacji zawartej w art. 22 i 23 ustawy o własności lokali w stosunku do ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego, co wynika z różnicy między prawami przysługującymi właścicielowi lub współwłaścicielowi nieruchomości a prawami właściciela lokalu znajdującego się w nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę. W tym drugim przypadku właściciel lokalu musi liczyć się z tym, że w razie gdy nie narusza to

w sposób istotny jego interesu, jego prawa mogą być ograniczone w związku

z nadbudową lub przebudową części wspólnej nieruchomości dokonaną za zgodą wyrażoną przez większość właścicieli lokali (tak: Prawo Spółdzielcze i mieszkaniowe, Komentarz, red. Konrad Osajda, Tom VI B, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2018 r., str. 405).

Skarżąca w toku całego postępowania nie przytoczyła przekonującej argumentacji, że zmniejszenie jej udziału w nieruchomości wspólnej w istotny sposób narusza jej interes, a zatem mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił wniesiony środek zaskarżenia na podstawie przepisu art. 385 k.p.c.

Z uwagi na treść art. 376 k.p.c. wniosek o odroczenie rozprawy z uwagi na chorobę pełnomocnika powódki został oddalony.

Konsekwencją rozstrzygnięcia jest orzeczenie o kosztach postępowania. Przegrywającą w II instancji powódkę obciążono kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej, ustalonymi zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 (jako sprawy najbardziej podobnej przedmiotowo - § 20) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSO (del) Anna Strączyńska SSA Beata Kozłowska SSA Marzanna Góral