

Sygn. akt **IC 775/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Bożena Chłopecka</i>
Protokolant:	Protokolant sądowy Joanna Ołdakowska

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **J. K. (1)**

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

o uchylenie uchwały

orzeka:

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki J. K. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 775/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lipca 2016 roku powódka J. K. (1) zaskarżyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 23 września 2015 roku, wnosząc o jej uchylenie w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych (pozew – k. 2-10).

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 uchwałę:

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 powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 136-149).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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 (...) (**dowód:** odpis księgi wieczystej (...) – k. 154-159).

J. K. (1) jest współwłaścicielem w 1/4 lokalu mieszkalnego nr (...), pozostałe 3/4 stanowi własność jej matki, E. K. (**dowód:** wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 13-22).

Budynek położony przy ul. (...) został wybudowany w 1903 roku, odbudowany ok. 1950 roku, wpisany jest do rejestru budynków zabytkowych. Budynek składa się z siedmiu kondygnacji, nie jest wyposażony w windę, od 1970 roku 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 (**dowód:** przegląd pięcioletni budynku z października 2014 roku – k. 160-180, zeznania świadka D. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2017 roku 00:06:31-01:16:23, protokół skrócony k. 266v-269).

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/m² do ok. 11,00 zł/m², przy czym kwota ta nie uwzględnia wzrostu cen remontowych w tym czasie ani wykonywania innych remontów, których konieczność wynikłaby w tym okresie (**dowód:** zeznania świadka D. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2017 roku 00:06:31-01:16:23, protokół skrócony k. 266v-269)

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 (**dowód:** poglądowy harmonogram spłaty kredytu inwestorskiego banku (...) – k. 181-184, zeznania świadka D. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2017 roku 00:06:31-01:16:23, protokół skrócony k. 266v-269).

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/m² powierzchni liczonej po podłodze, podczas gdy pozostali oferowali ceny 2.800 zł i 3.300 zł (**dowód:** poglądowy harmonogram spłaty kredytu inwestorskiego banku (...) – k. 181-184, protokół otwarcia ofert na adaptację strychu – k. 228, protokół z przeprowadzonych rozmów – k. 229-230, zeznania świadka D. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2017 r. 00:06:31-01:16:23, protokół skrócony k. 266v-269).

W dniu 23 września 2015 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W., na którym obecni byli właściciele lokali nr (...) (współwłaściciel w udziale 1/4), 24, 29, 39 i 41 o udziale 0,2790, współwłaściciele lokali niewyodrębnionych i lokalu nr (...) o udziale 0,5602. Na zebraniu po dyskusji podjęto uchwałę nr 7/2015, 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 m² na cele mieszkalne przez inwestora – W. K. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) (L.W. K.) 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 (...) 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⁽²⁾ uzyskanej powierzchni normatywnej (...) – gdy adaptacja nie będzie obejmowała lokali z antresolami, a gdy w wyniku adaptacji powstaną lokale mieszkalne z antresolą – 3.800 zł/m⁽²⁾ (...) dla lokali bez antresoli i 5.000 zł/m⁽²⁾ (...) 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⁽²⁾ (...) – gdy adaptacja nie będzie obejmowała lokali z antresolami, a gdy w wyniku adaptacji powstaną lokale mieszkalne z antresolą – 2.700 zł/m⁽²⁾ (...) dla lokali bez antresoli i 3.900 zł/m⁽²⁾ (...) 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 (...), 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 (...) 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 roku. „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 (**dowód:** protokół zebrania właścicieli lokali sporządzony przez asesora notarialnego D. N. dnia 24 maja 2016 roku za Rep. (...) – k. 23v-27).

O treści uchwały J. K. (1) została zawiadomiona pismem z dnia 31 maja 2016 roku, odebrany 6 czerwca 2016 roku (**dowód:** zawiadomienie – k. 23).

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 (**dowód:** zeznania świadka D. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2017 r. 00:06:31-01:16:23, protokół skrócony k. 266v-269).

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 (**dowód:** zeznania W. K. (1) – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 marca 2018 r. 00:05:56-00:13:31, protokół skrócony – k. 274v-275).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron procesu, uznając je generalnie za spójny, wiarygodny i nie budzący wątpliwości materiał dowodowy w zakresie stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Zasługuje na podkreślenie, że żadna ze stron nie podważała zgodności z oryginałami wymienionych wyżej kopii dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, a zatem nie było podstaw do żądania ich oryginałów. Powódka na rozprawie w dniu 24 października 2017 roku cofnęła wniosek o wystąpienie do notariusza o oryginał protokołu zebrania właścicieli lokali. Powyższe dowody wzajemnie się uzupełniają i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej i wiarygodności w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

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

wiązących ustaleń, rozmowy z nim miały charakter wstępny i nie były protokolowane, nadto nie zostały zawarte żadne umowy pisemne ani ustne (pismo z dnia 2 listopada 2017 roku – k. 271).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Mając na uwadze powyżej dokonane ustalenia stanu faktycznego, a także dokonaną przez Sąd ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, stwierdzić należy, że zgłoszone żądanie nie zostało należycie wykazane.

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 roku, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, o którego zakończeniu powódka została powiadomiona 6 czerwca 2016 roku, uznać należy, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu, bowiem pozew złożono dnia 18 lipca 2016 roku.

Ponadto nie ulega 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 natomiast nie budzi jakichkolwiek wątpliwości i wynika wprost z treści art. 25 ust. 1a powołanej ustawy. Wobec powyższego, istnieje podstawa do merytorycznego zbadania zarzutów stanowiących podstawę żądania uchylenia uchwały.

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 roku 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 jednomyślnie,
- 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) określeniu 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 zmieniają 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 niezyskania 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 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).

Jak wynika z powyższego stanowiska, 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 wskazać należy, na co słusznie zwrócił uwagę pełnomocnik pozwanej Wspólnoty, 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 podkreślenia wymaga, 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 ścisłe 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, należy zauważyć, że ustawą z dnia 12 czerwca 2015 roku o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku poz. 1168), która weszła w życie 29 sierpnia 2015 roku, 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, wskazać należy, 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 Wspólnoty. 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, wskazać należy, 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 (...), 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. 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, przywołać należy wyrażony w doktrynie wskazujący na różnicę pomiędzy aktem głosowania a udzieleniem pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości. Nie ulega 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 uprawnień 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, podkreślenia wymaga, 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, stwierdzić należy, że nie został on wykazany. Powódka powołała się bowiem na operat szacunkowy z 2013 roku, w którym 1 m² 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/m², 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. Należy podkreślić, 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, 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 stanowią 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 zmienią się udziały poszczególnych właścicieli lokali.

W odniesieniu do powyższego zarzutu należy ponownie podkreślić – co już zostało omówione przy jednym z wcześniejszych zarzutów – 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 o tym, że uchwała w tym zakresie nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Reasumując wszystko powyższe, stwierdzić trzeba, 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 narusza 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 (Dz. U. z 2015 roku poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu. Wobec przegrania przez powódkę sprawy w całości należało zasądzić od niej na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 377 zł (360 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł).

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.