

Sygnatura akt Sygnatura

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu - Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Katarzyna Gawecka

Protokolant: st. sekr. sąd. Sławomira Konieczna

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa:

B. M. i C. M.

przeciwko:

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża w całości powodów i na tej podstawie zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 zł. (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych).

/-/SSO Katarzyna Gawecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2013 roku B. M. i C. M. wnieśli o uchylenie uchwały z dnia 14 listopada 2013 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu roszczenia wskazali, że zaskarżaną uchwałą wyrażono zgodę na sprzedaż części strychu o powierzchni 24,67 m² na rzecz M. M. za cenę 28.296 zł. Zdaniem powodów uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż jej wykonanie prowadzi do pokrzywdzenia mieszkańców korzystających z suszarni, nadto powoduje ona realne zagrożenie pojawienia się w nieruchomości grzyba na skutek wilgoci, która będzie konsekwencją suszenia przez mieszkańców rzeczy w mieszkaniach, dodatkowo prace remontowe, które będą bezpośrednim następstwem uchwały doprowadzą jedynie do powstania zniszczeń w budynku. Uchwała narusza nadto zasady prawidłowego zarządu, gdyż kwota za którą miałyby zostać sprzedana suszarnia jest zbyt niska. Uchwała narusza też interes powodów, którzy korzystają z suszarni. Ostatecznie powodowie wskazali, że na zebraniu dnia 24.10.2013 r. nie uwzględniono ich wniosku o głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że adaptacja poddasza nie naruszy konstrukcji budynku co wynika z dokumentacji technicznej zgromadzonej przez wspólnotę, nadto M. M. prowadziła już prace remontowe w swoim mieszkaniu znajdującym się pod strychem a remont ten nie wpłynął na stan nieruchomości. Dodatkowo, przeciwko sprzedaży strychu opowiedzieli

się jedynie powodowie oraz K. G., a pozostali mieszkańcy wyrazili zgodę. Z tytułu sprzedaż części strychu Wspólnota uzyska dochód, który przeznaczy na spłatę zobowiązań zaciągniętych na poczet budowy windy. Pozwana podniosła też, że nie wszyscy mieszkańcy korzystali dotąd z większej suszarni, a po sprzedaży nieruchomości, powodowie nadal będą mogli korzystać z suszarni o powierzchni 7 m². Na koniec pozwana wskazała, że kwota za jaką zostanie sprzedana nieruchomość, wynika z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego i odpowiada cenie rynkowej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Ogół właścicieli budynku położnego przy ul. (...) w P. tworzą wspólnotę mieszkaniową, w budynku tym znajduje się 13 lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. Powodowie są właścicielami lokalu nr (...) w pozwanej wspólnotcie, przysługuje im też udział w części wspólnej nieruchomości w wysokości (...). W lokalu tym powodowie posiadają dwa pokoje, kuchnię oraz łazienkę o powierzchni ok. 4 -5 m², w której znajduje się kratka wentylacji grawitacyjnej oraz piec gazowy typu junkers.

W budynku przy ul. (...) w P., na ostatniej IV kondygnacji znajdują się dwa pomieszczenia strychowe do których prowadzi klatka schodowa. Pomieszczenie po lewej stronie od wejścia ma powierzchnię 24,67 m² i znajduje się w nim pionowy otwór okienny o przekątnej ok. 150 cm, pomieszczenie po prawej stronie od wejścia ma powierzchnię 7,68 m² i znajduje się w nim pionowy otwór okienny o przekątnej ok. 100 cm. W obu pomieszczeniach strychowych rozwieszane są linki służące suszeniu prania odzieży, zaś w mniejszym dodatkowo nieczynny piec kaflowy. Przez kilkadziesiąt lat pomieszczenia te służyły mieszkańcom jako suszarnia- większe i pralnia- mniejsze, w ostatnich latach z suszarni korzystali prawie wyłącznie powodowie B. i C. M.. Pozostali lokatorzy ubrania suszą we własnych mieszkaniach.

Dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej o nr (...)/ - k. 17-25, wydruk elektronicznej księgi wieczystej o nr (...) – k. 26-37, projekt architektoniczno budowlany ze stycznia 2013 roku - k. 158-163, opinia rzeczoznawcy majątkowego – k. 164-182, nagranie wideo pomieszczeń strychowych oraz mieszkania nr (...) – k. 66, zeznania świadka J. Z. – k. 235-236, zeznania świadka K. G. – k. 236-237, zeznania świadka G. S. – k. 238-239.

Właścicielem lokalu nr (...) w budynku wspólnoty położnym na III kondygnacji jest M. M., jej mieszkanie znajduje się bezpośrednio pod pomieszczeniami strychu. W styczniu 2012 roku zwróciła się do wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na odpłatne użytkowanie pomieszczenia strychowego znajdującego się na IV piętrze budynku na cele mieszkalne i połączenie tego pomieszczenia z lokalem nr (...). Od tego czasu wśród mieszkańców, zarządu oraz zarządcy wspólnoty toczyły się rozmowy w sprawie udostępnienia powierzchni strychu lub jego sprzedaży, formy tego udostępnienia oraz kwoty jaką wspólnota miałaby z tego tytułu uzyskać. W tym przedmiocie debatowano podczas zebrań wspólnoty mieszkaniowej w dniach 23.02.2012 r., 9.08.2012 r., 14.02.2013 r. i 24.10.2013 r., podejmowano wówczas także uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania mieszkania nr (...) należącego do M. M. oraz sprawie modernizacji instalacji elektrycznej mieszkania nr (...) należącego do M. M.. W przedmiotowym okresie M. M. podjęła szereg starań celem ustalenia technicznych możliwości adaptacji strychu na cele mieszkalne, w tym wybudowania schodów łączących pomieszczenie strychowe o powierzchni 24,67 m⁽⁽²⁾⁾ z jej mieszkaniem oraz wartości rynkowej tego pomieszczenia. W tym celu zleciła na własny koszt sporządzenie opracowania ws. warunków techniczno-budowlanych adaptacji poddasza z sierpnia 2012 roku, projektu architektoniczno-budowlanego ze stycznia 2013 roku; sporządzona też została opinia rzeczoznawcy majątkowego z dnia 16.10.2013 roku, a dokumenty te udostępnione zostały właścicielom lokali mieszkalnych w budynku oraz zarządowi. Podczas zebrania wspólnoty mieszkaniowej w dniu 9.08.2012 roku omawiano w sposób szczegółowy możliwość sprzedaży jednego z pomieszczeń strychowych o powierzchni 24,67 m⁽⁽²⁾⁾ na rzecz M. M., pełnomocnik Miasta P. podkreślał korzyści jakie odniesie z tego tytułu wspólnota. Głosowano wówczas nad uchwałą nr (...) w sprawie adaptacji, sprzedaży lokalu powstałego z części wspólnej, zmiany wysokości udziałów nieruchomości wspólnej oraz w wieczystym użytkowaniu gruntu w wyniku sprzedaży. W projekcie uchwały wpisano jednak nieprawidłowo powierzchnię sprzedawanego strychu określając ją na 35,49 m⁽⁽²⁾⁾. Za podjęciem uchwały głosowali wówczas współwłaściciele posiadający 48,01 %

udziałów, przeciw podjęciu uchwały – współwłaściciele posiadający 37,05 % udziałów, natomiast wstrzymało się od głosu – współwłaściciele posiadający 14,94 %. Po odkryciu omyłki w projekcie uchwały, M. M. zwróciła się pismem dnia 5.11.2012. r. do zarządcy nieruchomości o przeprowadzenie ponownego głosowania ze wskazaniem prawidłowej powierzchni strychu, który ma zamiar nabyć. W dniu 5.11.2012 r. zarządca poinformował współwłaścicieli lokali o pomyłce, przesyłając do wglądu koncepcję zagospodarowania strychu przeznaczonego na adaptację oraz przeprowadzając głosowanie nad uchwałą nr (...) - w drodze indywidualnego zbierania głosów, w której w sposób wyraźny wskazano, że dotyczy ona wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia o powierzchni 24,67 m^{((2))} w części strychowej nieruchomości wspólnej na cele mieszkalne. Uchwała ta podjęta została w dniu 11.12.2012 r. większością głosów. Za podjęciem uchwały głosowali wówczas współwłaściciele posiadający 59,95 % udziałów, przeciw podjęciu uchwały współwłaściciele posiadający 15,20 % udziałów, natomiast wstrzymali się od głosu współwłaściciele posiadający 24,85 % udziałów. W § 2 uchwały wspólnota wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego następstwie przebudowy strychu i sprzedaż tego lokalu M. M.. Wskazano, że rozliczenie finansowe w zakresie transakcji zbycia lokalu zostanie podjęte odrębną uchwałą wraz z ustaleniem stawki z tytułu sprzedaży 1 m², która to stawka nie może być niższa niż stawka wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym. Uchwała ta nie została zaskarżona przez żadną z uprawnionych osób.

Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 24.10.2013 roku podjęto dyskusję nad tematem kwoty za jaką zostanie sprzedane pomieszczenie strychowe o powierzchni 24,67 m^{((2))}. Podjęto głosowanie nad uchwałą nr (...)w sprawie sprzedaży pomieszczenia za kwotę 28.296 zł. Z uwagi na brak na zebraniu części członków wspólnoty, przeprowadzono dalsze głosowanie drogą indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie za podjęciem uchwały nr (...)z dnia 14.11.2013 r. głosowali współwłaściciele posiadający 61,42 % udziałów, przeciw podjęciu uchwały współwłaściciele posiadający 15,20 % udziałów, natomiast nie brali udziału w głosowaniu współwłaściciele posiadający 23,38 % udziałów. Zgodnie z treścią tej uchwały wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na sprzedaż strychu o powierzchni 24,67 m^{((2))} M. M. za wyliczoną na podstawie operatu kwotę 28.296 zł pomniejszoną o opłatę na rzecz Miasta P. (wartość ułamkowa części gruntu przynależnego do strychu). Wykonanie uchwały powierzono zarządowi wspólnoty.

Wspólnota mieszkaniowa w 2011 roku przedsięwzięła inwestycję polegającą na budowie windy za łączną kwotę ok. 160.000 zł. Na poczet ceny zaciągnęła kredyt w wysokości 100.000 zł, do spłaty pozostała suma ok. 60.000 zł. Z uzyskanej ze sprzedaży strychu kwoty wspólnota zamierza dokonać częściowej spłaty kredytu.

M. M. w sierpniu 2013 roku złożyła do Urzędu Miasta P. wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji związanej z zamianą sposobu użytkowania wraz z przebudową części strychu a w październiku 2013 roku wniosek o pozwolenie na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z częścią strychu. Dotąd nie zostały przeprowadzone żadne prace związane z przebudową oraz adaptacją pomieszczenia strychowego. Określona na dzień 16.10.2013 roku wartość przedmiotowego pomieszczenia strychu o powierzchni 24,67 m² wynosi 21.950 zł natomiast wartość ułamkowej części gruntu odpowiadającego udziałowi wynosi 6.346 zł.

Dowód: protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 23.02.2012 r. –k. 95-99, protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 9.08.2012 r. – k. 107-110, protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 14.02.2013 r. – k. 131-135, protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 24.10.2013 r. –k. 142-145, zawiadomienie o podjęciu uchwały (...)– k. 153, pismo (...) z dnia 5.11.2012 roku – k. 119, Zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...)– 130, uchwała nr (...)z dnia 13.04.2012 r. wraz z kartami do głosowania – k. 100 -103 pismo M. M. z dnia 5.11.2012 roku – k. 115, pismo z dnia 24.01.2012 r. – k. 94, projekt architektoniczno budowlany ze stycznia 2013 roku - k. 158-163, opinia rzeczoznawcy majątkowego – k. 164-182, nagranie wideo pomieszczeń strychowych oraz mieszkania nr (...) – k. 66, uchwała nr (...)z dnia 14.11.2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż strychu wraz z kartami do głosowania – k. 16, 147-153, warunki techniczno-budowlane adaptacji poddasza – k. 53-63, uchwała nr (...)z dnia 13.04.2012 r. wraz z kartami do głosowania – k. 100 -103, pismo współwłaścicieli z dnia 9.02.2012 r. -k. 106, uchwała nr (...)r. z dnia 6.12.2012 r. wraz z kartami do głosowania – k. 120-125, uchwała nr (...)z dnia 11.12.2012 roku wraz z kartami głosowania – k. 126-130, zawiadomienie UM P. z dnia 14.08.2013 roku – k. 154-155, zawiadomienie UM P. z dnia 15.11.2013 roku – k. 156, zawiadomienie UM P. z dnia 19.09.2013 roku – k. 157, zeznania świadka J. Z. – k. 235-236,

zeznania świadka K. G. – k. 236-237, zeznania świadka W. T.– k. 237-238, zeznania świadka G. S. – k. 238-239, wyjaśnienia powódki C. M. – k. 233-234, 240, wyjaśnienia powoda B. M. – k. 234, 240, wyjaśnienia zeznającego za pozwaną T. W. i M. N. – k. 234-235, 240-241.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów dołączonych od akt sprawy, zeznań świadków, wyjaśnień powodów oraz zeznającego za pozwaną członka zarządu. Uznano, że złożone do akt kserokopie dokumentów potwierdzają istnienie oryginałów o tożsamej treści, czego strony nie kwestionowały, nie było też podstaw by podważać tą okoliczność z urzędu. Sąd opierał się również na nagraniu wideo sporządzonym przez powodów, odtwarzając film na rozprawie i przyjmując od obu stron oświadczenie, że materiał ten odzwierciedla rzeczywisty wygląd pomieszczeń strychowych oraz mieszkania powodów. W toku rozpatrywanej sprawy nie zostało wykazane przez powodów zagrożenie jakie dla konstrukcji budynku ma stwarzać przebudowa strychu. Poza własnymi twierdzeniami, nie przedstawiono żadnego dowodu który mógłby choćby pośrednio wskazywać na potencjalne zagrożenie lub już istniejące wady budynku powstałe na skutek remontu mieszkania nr (...). Przeciwno twierdzeniom powodów przemawiał także materiał zgromadzony w aktach sprawy, w szczególności opinia techniczno budowlana – koncepcja zagospodarowania strychu na cele mieszkalne sporządzona przez inżyniera budownictwa K. M. (k. 54-63) oraz projekt architektoniczno-budowlany połączenia lokalu mieszkalnego nr (...) z częścią strychu adoptowaną do celów mieszkalnych sporządzonego przez mgr inż. Arch. M. K. oraz mgr. Inż. R. Ż. (k. 158-163). Z dokumentacji tej nie wynikają jakiegokolwiek zagrożenia dla konstrukcji budynku w związku z planowaną przebudową. Postulowanych zagrożeń nie potwierdził też świadek G. S., inżynier budownictwa i inspektor nadzoru budowlanego, pracownik (...) S.A., którym to zeznaniom dano wiarę w całości.

Nie potwierdziły się postulaty powodów o korzystaniu z pomieszczeń strychu przez większość mieszkańców budynku oraz przewidywanym braku miejsca do suszenia ubrań jak również o zagrożeniu zagrzybieniem. W zakresie pierwszej z okoliczności nie przedstawiono miarodajnych dowodów w postaci zeznań osób z tego strychu korzystających. Poza twierdzeniami powodów oraz zeznaniami ich córki W. T., która w budynku nie zamieszkuje, żaden z mieszkańców nie potwierdził, by korzystano z tej powierzchni. Świadek J. Z. obecne nie mieszka w przedmiotowym budynku więc siłą rzeczy nie może suszyć tam ubrań, nadto nie potrafiła nawet w przybliżeniu podać okresu, w którym ostatnio korzystała z pomieszczeń strychowych wskazując na własne trudności z pamięcią. Nadto świadek wymienił oprócz swojej osoby i powodów jeszcze tylko jedno małżeństwo, które miałyby korzystać z suszarni, dowód z ich zeznań nie został jednak zaproponowany. Także świadek K. G. nie potwierdziła korzystania z pomieszczeń strychu – od trzech lat stale zamieszkuje w F., a wcześniej tylko sporadycznie przebywała w mieszkaniu przy ul. (...). W zakresie korzystania z suszarni przez szereg mieszkańców nie dano wiary świadkowi W. T., która jako córka powodów była zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy na ich korzyść, a nadto jej zeznania nie znalazły korelacji z pozostałym materiałem dowodowym. Zgromadzony materiał, zaś w szczególności nagranie filmowe przedstawione przez powodów przeczyło także postulowanemu brakowi możliwości suszenia prania w innym miejscu. Powodowie nadal będą mogli korzystać z mniejszego pomieszczenia strychowego znajdującego się po prawej stronie od wejścia o powierzchni 7,68 m⁽⁽²⁾⁾. W pomieszczeniu tym znajduje się pionowy otwór okienny o przekątnej ok. 100 cm, istnieje możliwość otwarcia bądź uchylecia tego okna aby dokonać przewietrzenia. Pomieszczenie to po przebudowie będzie miało wymiary 3,8 m x 2,1 m, już obecnie znajdują się tam zamocowane cztery sznury o łącznej długości ok. 15 metrów. Skoro od pewnego czasu jedynie powodowie korzystali z suszarni, kierując się zasadami doświadczenia życiowego należało uznać, że jest to powierzchnia wystarczając do suszenia ubrań i pościeli dla dwuosobowego gospodarstwa domowego. Sąd uznał też że istnieje potencjalna możliwość suszenia ubrań w łazience powodów, gdzie znajduje się otwór wentylacji grawitacyjnej oraz piec gazowy typu junkers. Nie spowoduje to zagrzybienia mieszkania, w podobny sposób ubrania suszą pozostali właściciele lokalów w tym budynku.

Nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym postulaty powodów o nieadekwatności kwoty jaką za pomieszczenie strychowe miała zapłacić M. M.. Pozwana wspólnota przy ustalaniu ceny kierowała się operatem niezależnego rzeczoznawcy majątkowego E. J., która wartość przedmiotowego pomieszczenia strychu o powierzchni 24,67 m² wyceniła na 21.950 zł natomiast wartość ułamkowej części gruntu odpowiadającego udziałowi na 6.346 zł, łącznie 28.296 zł. Cena ta ustalona została na dzień 16.10.2013 roku, natomiast zaskarżana uchwała zapadła w

dniu 14.11.2013 roku, Sąd uznał że w przeciągu jednego miesiąca, a nawet do dnia wydania orzeczenia, wartość ta nie uległa zmianie. Ciężar dowodu w przedmiocie wykazania innej wartości pomieszczenia i udziału w gruncie spoczywał na powodach, którzy reprezentowani byli w toku postępowania przez zawodowego pełnomocnika. Powodowie mogli zatem wnieść o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w ramach postępowania przed Sądem lub ostatecznie przedstawić opinię prywatną, zaś w sytuacji gdyby jej wnioski odbiegałyby od opinii złożonej przez pozwaną, Sąd mógłby skorzystać z kontroli operatu o jakiej mowa w art. 157 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem powodowie nie podjęli żadnej inicjatywy i poza własnymi wątpliwościami nie zaproponowali Sądowi miarodajnego materiału, który pozwoliłby na poczynienie odmiennych ustaleń.

Z powyżej wymienionymi wyłączeniami, Sąd dał wiarę wyjaśnieniom powodów, zaś wyjaśnieniom zeznających za pozwaną T. W. i M. N. Sąd dał wiarę w całości, bowiem korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym.

Za częściowo przydane dla sprawy Sąd uznał zeznania świadka K. G., która nie przebywając na stałe w P. (1) nie potrafiła wskazać istotnych dla sprawy okoliczności. Częściowo sprzeczne z materiałem dowodowym były zeznania J. Z., szczególnie w zakresie korzystania z suszarni przez innych lokatorów, która wskazywała na własne problemy z pamięcią i nie potrafiła odpowiedzieć na część kierowanych do niej pytań. Sąd tylko częściowo opierał się na zeznaniach W. T. z powoływanym już wyłączeniem kwestii korzystania z większej ilości mieszkańców z suszarni oraz braku innego miejsca do suszenia ubrań. Z materiału filmowego wynikała też inna powierzchnia łazienki powodów, którą świadek określił na 1,5 x 1,5 m. W pozostałym zakresie jej zeznania były albo nieprzydatne dla sprawy - bowiem nie orientowała się ona w rzeczywistości przewidywanych pracach związanych przebudową strychu, albo też potwierdzały okoliczności niesporne.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań E. i H. K. uznając go za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem osoby te nie są właścicielami żadnego z lokalu znajdującego się w budynku, zatem nie sposób by mogli zeznawać na okoliczności wskazane we wniosku dowodowym. Wniosek ten Sąd uznał również za spóźniony. Sąd uchylił też postanowienie o przeprowadzeniu dowodu z zeznań świadka R. J., albowiem okoliczności na które miała ona zeznawać zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, tekst jedn. ze zm.), 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 (ust. 1). 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 (ust. 1a).

Powodowie wnieśli w ustawowym terminie o uchylenie uchwały nr (...).r. z dnia 14.11.2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części strychu o pow. 24,67 m² p. M. M. za kwotę 28.296 zł.

Z wyżej powołanego przepisu wynika, że ustawa przewiduje cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały, powodowie w sprawie niniejszej postulowali naruszenie trzech z nich. Według twierdzeń pozwu, podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną albowiem powoduje ona realne zagrożenie pojawienia się w nieruchomości grzyba na skutek wilgoci, która będzie konsekwencją suszenia przez mieszkańców rzeczy w mieszkaniach, dodatkowo prace remontowe, które będą bezpośrednim następstwem uchwały doprowadzą jedynie do powstania zniszczeń w budynku. Dodatkowo kwota za którą miałyby zostać sprzedana suszarnia jest zbyt niska. Uchwała narusza też interes powodów oraz pozostałych mieszkańców, którzy korzystają z suszarni. Ostatecznie powodowie zarzucili też niezgodność z przepisami prawa wskazali, bowiem na zebraniu z dnia 24.10.2013 r. nie uwzględniono ich wniosku o głosowanie według zasady że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przystępując do rozpoznania powództwa w pierwszej kolejności odnieść należało się do zarzutu natury formalnej, a mianowicie odmowy uwzględnienia wniosku powodów o głosowanie według zasady że na każdego właściciela

przypada jeden głos. Analiza protokołu zebrania z dnia 24.10.2013 roku (k. 144) nie pozwala na przyjęcie, że taki formalny wniosek został przez powodów złożony. Powodowie nie wskazywali przy tym, że odmówiono im zaprotokołowania tej okoliczności lub że zwracali się oni o sprostowanie błędnie zredagowanego protokołu. Nie zaproponowali też dowodu z zeznań protokolanta, który mógłby potwierdzić podnoszone okoliczności. Ostatecznie wskazać należy, że powodowie posiadają udział w części w wspólnej w wysokości (...), zaś do złożenia wniosku o głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos konieczne jest posiadanie przez postulujących właścicieli co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2a owl), a zatem w sprawie niniejszej: (...). Skoro powodowie nie wskazywali by jeszcze którykolwiek ze współwłaścicieli taki wniosek złożył, formalny zarzut pozwu Sąd uznał za chybiony z uwagi na brak zdolności postulacyjnej powodów w tym zakresie. Nawet zatem ewentualny błąd w protokole, nie mógł przesadzać o naruszeniu przepisów ustawy.

Przystępując do oceny dalszych zarzutów merytorycznych, Sąd zauważa że zaskarżana uchwała nr (...)dotyczyła w rzeczywistości określenia wysokości ceny za jaką część strychu zostanie sprzedana. Z kolei wyrażenie przez wspólnotę zgody na sprzedaż pomieszczenia na rzecz M. M. nastąpiło drodze uchwały nr (...)z dnia 11.12.2012 roku (k. 126), gdzie wyraźnie określono ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaż. W §2 tej uchwały wskazano natomiast, że jedynie cena sprzedaży zostanie ustalona w drodze kolejnej uchwały, co właśnie nastąpiło uchwałą nr(...). Podkreślenia wymaga, że uchwała nr (...)nie została zaskarżona przez żadną z uprawnionych osób, zaś twierdzenia powodów wyrażone na rozprawie dnia 30.09.2014 r. o jej rzekomej nieprawomocności, Sąd uznał za spóźnione. Z materiałem dowodowym złożonym wraz z odpowiedzią na pozew, w tym z treścią uchwały nr (...)powodowie mogli się zapoznać w maju 2014 roku (k.184), natomiast cząstkowy zarzut w tym przedmiocie złożony został na rozprawie dnia 30.09.2014 roku, a zatem ponad cztery miesiące później. Powodowie mając odpowiedni czas na postawienie takiego zarzutu i umożliwienie pozwanemu obrony poprzez przedstawienie stosownych dowodów na okoliczność doręczenia uchwały, nie uczynili tego - naruszając zasady wyrażone w art. 3 kpc i art. 6 § 2 kpc. W takiej sytuacji, Sąd pominął spóźnione twierdzenia na podstawie art. 207 § 6 kpc i 217 § 2 kpc.

W zakresie twierdzeń powodów o naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na nieadekwatność ceny uzyskanej za pomieszczenie strychowe, Sąd odsyła do oceny materiału dowodowego, wskazując że wartość przedmiotowego pomieszczenia strychu o powierzchni 24,67 m² niezależny rzeczoznawca majątkowy wycenił na sumę 21.950 zł, natomiast wartość ułamkowej części gruntu odpowiadającego udziałowi na 6.346 zł, łącznie 28.296 zł. Cena ta ustalona została na dzień 16.10.2013 roku, natomiast zaskarżana uchwała zapadła w dniu 14.11.2013 roku, zaś do dnia wydania orzeczenia, wartość ta nie uległa istotnej zmianie. Powodowie nie podjęli przy tym żadnej inicjatywy i poza własnymi wątpliwościami nie zaproponowali Sądowi miarodajnego materiału, który pozwoliłby na poczynienie ustaleń o odmiennej wartości pomieszczenia i udziału gruncie. Podkreślenia wymaga również, że uzyskana ze sprzedaży cena zasili majątek wspólnoty, a przeznaczona ma być w całości na częściową redukcję zadłużenia wynoszącego obecnie ok. 60.000 zł. Nie zostały potwierdzone także zarzuty dotyczące ewentualnego zniszczenia mienia wspólnoty poprzez pojawienie się w nieruchomości grzyba na skutek wilgoci, która będzie konsekwencją suszenia przez mieszkańców rzeczy w mieszkaniach oraz przez prace remontowe które doprowadzą do powstania zniszczeń w budynku. Ponownie w tym przedmiocie należy wskazać, że mieszkańcy, w tym powodowie, nadal będą mogli korzystać z mniejszego pomieszczenia strychowego znajdującego się po prawej stronie od wejścia o powierzchni 7,68 m². W pomieszczeniu tym znajduje się okno o przekątnej ok. 100 cm, istnieje możliwość jego otwarcia bądź uchylecia aby dokonać przewietrzenia. Pomieszczenie po przebudowie będzie miało wymiary 3,8 m x 2,1 m, już obecnie znajdują się tam zamocowane cztery sznury o łącznej długości ok. 15 metrów bieżących. Skoro od pewnego czasu jedynie powodowie korzystali z suszarni, kierując się zasadami doświadczenia życiowego Sąd uznał, że jest to powierzchnia wystarczająca do suszenia ubrań i pościeli dla dwuosobowego gospodarstwa domowego. Istnieje też potencjalna możliwość suszenia ubrań w łazience powodów, gdzie znajduje się otwór wentylacji grawitacyjnej oraz piec gazowy typu junkers. Takie działania wykonywane są przez pozostałych mieszkańców budynku, w tym takich którzy posiadają identyczne z powodami mieszkanie i nie doprowadziło to dotąd do katastrofy budowlanej.

Zgromadzony w aktach sprawy materiał, w szczególności opinia techniczno budowlana – koncepcja zagospodarowania strychu na cele mieszkalne sporządzona przez inżyniera budownictwa K. M.(k. 54-63), projekt

architektoniczno-budowlany połączenia lokalu mieszkalnego nr (...) z częścią strychu adoptowaną do celów mieszkalnych sporządzonego przez mgr inż. Arch. M. K. oraz mgr. Inż. R. Ż. (k. 158-163) oraz zeznania świadka G. S. - inżyniera budownictwa i inspektora nadzoru budowlanego (k. 238-239) wskazują też wyraźnie na brak przeciwwskazań do adaptacji strychu oraz budowy dodatkowych schodów pomiędzy kondygnacjami. Remont nie stanowi zagrożenia budowlanego, jeśli zaś powodowie wyciągnęli inne wnioski ze złożonych do akt dokumentów – powinni zaproponować odpowiedni dowód z opinii specjalisty z zakresu budownictwa, lub zaprezentować inny sposób wykazania swoich racji. Ciężar dowodu w procesie cywilnym został ukształtowany jednolicie i spoczywa zawsze na osobie, która postuluje twierdzenia wpływające na jego prawa (art. 6 kc, art. 232 kpc). Powodowie temu obowiązkowi nie sprostali. Sąd zauważa, że zabudowa poddasza przyczyni się wręcz do poprawy struktury budynku, bowiem wymagać będzie uzupełnienia ubytków ścianach powstałych na przestrzeni kilkudziesięciu lat użytkowania nieruchomości, a nadto doprowadzi do obniżenia rachunków za ogrzewanie pomieszczeń, albowiem przewidywane jest ułożenie 22 cm ocieplenia z wełny mineralnej oraz wiatroszczelnej izolacji części dachu. Niewątpliwie ograniczy to ucieczkę ciepła przez przegrodę dachową co znajdzie przełożenie w niższych kosztach ciepła.

Reasumując powyższe rozważania, w ocenie Sadu orzekającego nie wystąpiła żadna z postulowanych przez powodów okoliczności, o której mowa w art. 25 ustawy o własności lokali powodująca konieczność uchylecia uchwały nr (...)z dnia 14.11.2013 roku. Uchwała ta nie jest bowiem niezgodna z przepisami prawa, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak również nie narusza interesów powodów lub innych członków wspólnoty.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą sprawę w całości. Na koszty poniesione przez pozwaną składało się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 180 zł wynikające z § 11 ust. 1 pkt 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 tekst jedn.) powiększone o 17 zł opłaty od pełnomocnictwa.

/-/SSO Katarzyna Gawecka