

Niniejszy wyrok sprostowano postanowieniem z dnia 18.05.2022

Sygn. akt: I C 1031/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	Sekretarz sądowy Joanna Dudzińska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2022 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **Ł. P., A. P.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) (...)-(...) Ż.

o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddała.
2. Zasądza solidarnie od pozwanych Ł. P. i A. P. na rzecz pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, z tytułu zwrotu kosztów procesu.

SSO Wojciech Rybarczyk

Sygn. akt I C 1031/21

UZASADNIENIE

Powodowie Ł. P. oraz A. P. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) (...)-(...) Ż. wnieśli o uchylenie w całości uchwały pozwanej nr 7/2021 z dnia 4 maja 2021 r. w sprawie planu remontowego na lata 2021-2023 oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego wg norm przepisanych lub przedłożonego ewentualnie spisu kosztów.

W uzasadnieniu powodowie wskazali treść spornej uchwały i wyjaśnili, że została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotowej uchwale strona powodowa zarzuciła, że narusza ona ich interesy jako właściciele lokalu w nieruchomości wspólnej. Wyjaśniono, że wskazana nieruchomość składa się z budynku głównego i oficyny. Stwierdzono, że jednocześnie w tym zakresie toczy się postępowanie zmierzające do zniesienia współwłasności, w tym wydzielenia z dotychczasowej nieruchomości przynajmniej dwóch nieruchomości, w postaci budynku głównego i budynku oficyny- postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy II Wydział Odwoławczy, sygn. akt II Ca 524/20.

Zdaniem powodów, uchwała pozwanej pomimo swojej ekstensywności ma charakter blankietowy. Wskazano, że skarżona uchwała daje z jednej strony Wspólnocie możliwość przeprowadzenia kapitalnego remontu, z drugiej strony wyłącza kontrolę właścicieli lokali nad sposobem jego przeprowadzenia, w tym zakresie prac.

Stwierdzono, że w przedmiotowej uchwale zastrzeżono, że dalszy zakres prac będzie ustalony przez pozwaną po poinformowaniu współwłaścicieli o ewentualnych kosztach remontu, a nie po uzyskaniu ich zgody w formie uchwały na dalsze prace i wydatki. Wskazano, że taki zapis umożliwi dowolne rozszerzenie zakresu prac, a tym samym generowania ryzyka dalszych kosztów, które z uwagi na fakt, że nie podlegają jakimkolwiek ramom, należy uznać za sprzeczne z prawidłowym sposobem zarządzania nieruchomością.

Powodowie wskazali, że skarżona uchwała przedstawia jedynie wybiórcze umocowanie i zobowiązanie pozwanej do uzyskania stosowanej dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia wskazanych w niej prac remontowych. Ponadto, w uchwale nie rozstrzygnięto istotnych kwestii dotyczących planowanych prac w zakresie ich warstwy jakościowej i wizualno-estetycznej. Przy braku wizualizacji efektu planowanych prac nie wynika w jakimkolwiek zakresie, jak po dokonaniu prac ma prezentować się przedmiotowa nieruchomość. Zdaniem strony powodowej współwłaściciele nie mieli pełnej wiedzy nad czym ostatecznie głosują.

Ponadto podobne zarzuty powodowie zgłosili do kwestii uzyskania kredytu, która nie jest limitowana w żaden sposób, zarówno w zakresie wielkości kwoty kredytu, akceptowalnych warunków w zakresie czasu spłaty kredytu i odsetek od niego, jak również sposobu jego zabezpieczenia. W związku z powyższym, zdaniem powodów, treść uchwały pozwala na przyjęcie, iż mimo istnienia funduszu remontowego pozwanej, wszelkie kwoty na remont, poza ewentualnymi dofinansowaniami ze środków publicznych, będą kredytowane, a środki własne Wspólnoty nie zostaną w to angażowane.

Powodowie zwrócili również uwagę, że uchwała w swym niedookreślonym charakterze prowadzić będzie do sytuacji, w której zagrożony będzie interes powodów w postaci możliwości dokonania podziału przedmiotowej nieruchomości, bowiem remont może jeszcze bardziej związać część główną budynku oraz oficynę (k. 3-11).

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że skarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesów powodów jako właścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej. Wyjaśniono, że wskazana uchwała jest jedynie planem remontowym z horyzontem czasowym trzech lat. Przeprowadzenie generalnego remontu pokrycia dachowego wymaga dalszych uchwał, a także szeregu decyzji organów administracji budowlanej i konserwatorskiej.

Pozwana wyjaśniła, że powodowie dążą jedynie do zaspokojenia własnych interesów, jednocześnie zapominając, że oprócz własnego lokalu mają oni obowiązek dbać o nieruchomość jako część wspólną. Pozwana stwierdziła, że sporna uchwała nie wyłącza kontroli właścicieli lokali nad sposobem przeprowadzenia remontu, zakresem prac i sposobem ich przeprowadzenia. Wyjaśniono, że pozwana z uwagi na brak dostatecznej wiedzy nie jest w stanie wymienić wszystkich czynności wykonywanych w związku z wymianą dachu. Nie sposób również z góry określić, czy w toku prowadzonej wymiany nie ujawnią się dodatkowe problemy, które będą wymagać podjęcia działań zaradczych. Wskazano, że sformułowanie dotyczące innych prac zostało w uchwale wprost powiązane z wymianą pokrycia dachowego na budynku. Nie stanowi to więc furtki do podejmowania czynności niezwiązanych z remontem dachu, obawy powodów są zatem niczym nieuzasadnione.

Odnosząc się do zarzutu braku rozstrzygnięcia w zaskarżonej uchwale kwestii jakościowej i wizualno-estetycznej, pozwana wskazała, że decydujące znaczenie w tym zakresie mieć będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a także zgoda uzyskana w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków. Decyzja o ostatecznym wyglądzie bądź użytych materiałach będzie zatem uzależniona od powyższych dokumentów. Wskazano również, że

pozwana powierzyła zarządzanie nieruchomością wspólną profesjonalnej firmie, do której obowiązków zgodnie z umową należeć będzie dopełnienie wszystkich formalności. Wyjaśniono, że podjęcie uchwały było spowodowane złym stanem dachu na nieruchomości wspólnej. Zatem zaniechanie podjęcia prac remontowych doprowadzi do sytuacji, w której uszkodzeniu ulegną przede wszystkim części wspólne- strych, klatka i lokale poszczególnych współwłaścicieli (k. 28-29).

Przed Sądem Rejonowym w Żninie toczyło się postępowanie na wniosek powodów o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości o sygn. I Ns 66/17. Postanowieniem z dnia 3 marca 2020 r. Sąd oddalił wniosek powodów. Na skutek wniesionej apelacji przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy II Wydział Odwoławczy toczy się postępowanie o sygn. II Ca 524/20. Postępowanie zostało zawieszona z dniem 19 czerwca 2020 r. (k. 41, k. 113, 123).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały stanowiska dotychczas zajęte w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie Ł. P. oraz A. P. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w kamienicy przy ul. (...) w Ż.. Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ż..

Okoliczność bezsporna

Od dnia 1 marca 2011 r. zarząd nad przedmiotową nieruchomością sprawuje Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. ul. (...) w Ż..

dowody: wydruk z Głównego Urzędu Statystycznego k. 14, umowa o zarządzanie z dnia 1 marca 2011 r. k. 32,

Pozwana Wspólnota podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 7/2021, na mocy której współwłaściciele wyrazili zgodę na przeprowadzenie generalnego remontu pokrycia dachowego w latach 2021-2023, obejmującego całkowitą wymianę pokrycia dachowego na budynku od strony ul. (...). Współwłaściciele nieruchomości mieli świadomość, że dalszy brak remontu pokrycia dachowego spowoduje pogorszenie stanu technicznego budynku oraz zagrożenie zalewania lokali mieszkalnych i części wspólnych budynku- strychu oraz klatki schodowej.

Uchwała zawiera zakres planowanych prac remontowych. W uchwale wskazano obowiązki Zarządcy w związku z planowanym remontem oraz wyjaśniono, że po otrzymaniu ofert złożonych w ramach zapytań cenowych, będzie on zobowiązany poinformować współwłaścicieli o ewentualnych kosztach remontu w celu ustalenia dalszego zakresu prac. Następnie, na podstawie złożonych ofert Zarządca ma wystąpić do banków z zapytaniem o wysokość kredytu jaki może zostać przyznany na zaplanowane prace. W zakresie obowiązków Zarządcy wskazanych w przedmiotowej uchwale ujęto również wyszukanie możliwości pozyskania przez Wspólnotę zewnętrznych bezzwrotnych środków na zaplanowane prace.

Za uchwałą głosowała liczba osób mająca 84,68% udziałów w nieruchomości, przeciw 11,42% udziałów w nieruchomości, nikt nie wstrzymał się od głosowania. Jedynymi osobami głosującymi przeciwko podjęciu przedmiotowej uchwały byli powodowie. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

Powodowie zostali powiadomieni o treści podjętej uchwały za pomocą listu poleconego nadanego w dniu 15 lipca 2021 r.

dowody: informacja o podjętych uchwałach z dnia 2 lipca 2021 r. k. 17-18, uchwała nr 7/2021 z dnia 4 maja 2021 r. k. 19-20, protokół nr (...) dot. uchwały nr 6/2021 i 7/2021 k. 21, zeznania powodów k. 153v-154,

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch budynków: frontowego budynku mieszkalnego oraz oficyny mieszkalnej. Nie jest możliwy pionowy podział fizyczny tych budynków.

dowody: opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa mgr inż. M. Ś. sporządzona na potrzeby sprawy I Ns 66/17 k. 33-40, akta sprawy I Ns 66/17 k. 64-122, płyta CD k. 63,

Stan techniczny dachu przedmiotowej nieruchomości jest zły. Elementy, z których składa się dach pękają. Na przełomie czerwca i lipca 2021 r. przeprowadzone zostały kontrole okresowe stanu technicznego obiektu budowlanego, w trakcie których potwierdzone zostało zgłoszenie od użytkowników sąsiedniej kamienicy o uszkodzeniu fragmentu ściany i gzymsu oraz pokrycia dachowego. Do pozwanej wpływały pisma od mieszkańców dotyczące problemu nieszczelności pokrycia dachowego. Mieszkańcy obawiali się, że kolejne opady mogą spowodować zalewanie mieszkań. Brak naprawy uszkodzeń dachu zagraża życiu i mieniu współwłaścicieli nieruchomości.

Inne pokrycie dachu jest na budynku głównym, a inne na oficynie. Dachy tych dwóch budynków się łączą. Na strychu w niektórych miejscach widać zacieki po opadach. Drobne prace naprawcze dachu miały miejsce po nawałnicy w 2017 r., kompleksowego remontu dachu nie było co najmniej od kilkunastu lat. Brak remontu powoduje niszczenie nieruchomości. W 2020 r. pozwana skończyła spłacać zaciągnięty kredyt.

dowody: pismo Kierownika D. (...) G. S. z dnia 2 lipca 2021 r. k. 143-145, zeznania świadka G. S. k. 152v-153,

Mieszkanie powodów znajduje się w oficynie, w budynku głównym przedmiotowej nieruchomości również posiadają lokal.

dowód: zeznania powodów k. 153v-154.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, wiarygodnych zeznań świadka, a także przesłuchania powodów.

Sąd uznał za wiarygodne oraz przydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy dokumenty zebrane w aktach sprawy, albowiem zostały one sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla danego typu dokumentów. Ponadto autentyczność tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu ani stron postępowania.

Nie były jednak istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dokumenty zgromadzone na kartach 131-142, a zawnioskowane przez stronę powodową. Zdaniem powodów obecnie ma miejsce sytuacja analogiczna do tych sprzed kilku lat, ponieważ wówczas również Zarządca zobowiązał się do przygotowania stosownej dokumentacji, najpierw podjęto uchwałę w celu zaciągnięcia kredytu, a pierwotny kosztorys remontu opiewał na dużo niższą kwotę, niż ostateczna faktura. W efekcie remont przedmiotowej nieruchomości nie został wykonany z powodu braku pieniędzy na ten cel. Opisana przez powodów sytuacja i dokumenty na jej poparcie, nie miały jednak wpływu na ustalenie stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Sąd pragnie podkreślić, że fakt, że kilka lat temu taka sytuacja miała miejsce, nie jest żadną podstawą do tego, aby sądzić, że w przypadku przedmiotowego remontu wystąpi analogia i remont nie dojdzie do skutku.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka G. S. na okoliczność złego stanu technicznego dachu w przedmiotowej nieruchomości. Świadek zeznawał w sposób spójny, spontaniczny, logiczny i korespondujący z pozostałym materiałem dowodowym. Wyjaśnił przyczynę podjęcia przedmiotowej uchwały i opisał dalszą procedurę zawierania kolejnych uchwał.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom powodów na okoliczność zasadności podejmowania prac objętych zaskarżoną uchwałą. Powodowie wskazali, że nie widzą potrzeby prowadzenia remontu polegającego na wymianie całego pokrycia dachowego. Ich zdaniem wystarczą drobne naprawy dachu, dzięki czemu koszt inwestycji będzie dużo mniejszy, ponieważ dach nieruchomości nie jest w złym stanie. Powodowie wyjaśnili ponadto, że chcieliby, aby została podjęta uchwała określająca konkretnie zakres prac i wydatków. Sąd jednak miał na uwadze, że powodowie nie posiadają specjalistycznej wiedzy i nie są w stanie realnie określić stanu technicznego pokrycia dachowego w przedmiotowej nieruchomości. Ponadto powodowie w sposób oczywisty skupiali się na swoich własnych interesach, które w pewnym zakresie sprzeczne są z interesami wspólnoty. Lokal powodów znajduje się bowiem w oficynie, której dach jest

w lepszym stanie niż dach budynku głównego (w części głównej powodowie mają tylko jedno pomieszczenie), ponadto powodowie, dążący do dokonania fizycznego podziału nieruchomości obawiają, że remont dachu na budynku głównym jeszcze bardziej wykluczy możliwość podziału.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu

z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a).

Powodowie są właścicielami lokalu położonego przy ul. (...) w Ż. i są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Okoliczności te nie były pomiędzy stronami sporne. Wobec powyższego powodowie są czynnie legitymowani do wystąpienia z powództwem uregulowanym w treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu, powodowie dotrzyмали wskazanego w tym przepisie, sześciotygodniowego terminu do wytoczenia powództwa. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów termin ten biegnie bowiem od dnia powiadomienia strony powodowej o treści podjętej uchwały. Operator pocztowy nadał powodom przesyłkę poleconą zawierającą informację o podjętej uchwale oraz jej treści w dniu 15 lipca 2021 r. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 12 sierpnia 2021 r. W związku z powyższym, bez wątpienia w dniu wytoczenia powództwa ustawowy termin do jego wniesienia dla powodów jeszcze nie upłynął.

Powołany przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala właścicielom lokali poddać sądowej kontroli uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, jeśli takowa została zawarta, bądź naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenia interesów właściciela lokalu.

Zdaniem Sądu, przedmiotowa uchwała odpowiada przepisom prawa. Została podjęta w sposób prawidłowy i zgodnie z procedurą ustanowioną

w ustawie o własności lokali. Jednocześnie z uchwały nie wynika w żaden sposób, aby naruszała w jakikolwiek sposób zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Współwłaściciele tej nieruchomości podjęli bowiem decyzję o przeprowadzeniu remontu pokrycia dachowego w latach 2021-2023.

Jedynymi osobami, które było przeciwko wskazanej uchwale byli powodowie, co sami przyznali podczas składania zeznań. Pozostali mieszkańcy przedmiotowej kamienicy zauważyli potrzebę remontu dachu, co potwierdzili podczas głosowania nad wskazaną uchwałą oraz już wcześniej w pismach kierowanych do Zarządcy pozwanej. Mieszkańcy obawiali się, że kolejne opady mogą spowodować zalewanie części wspólnych nieruchomości, jak i indywidualnych mieszkań, w związku z powyższym uważali za konieczne przeprowadzenie remontu. Współwłaściciele nieruchomości mieli świadomość, co potwierdzili podpisując wskazaną uchwałę, że dalszy brak remontu pokrycia dachowego spowoduje pogorszenie stanu technicznego budynku oraz zagrożenie zalewania lokali mieszkalnych i części wspólnych budynku- strychu oraz klatki schodowej.

W toku postępowania strona powodowa usiłowała wykazać, że podjęta uchwała nr 7/2021 ma blankietowy charakter. W ocenie Sądu, zarzut ten jest bezpodstawny, ponieważ jak wyjaśnił to świadek G. S. w trakcie składania zeznań, jest to dopiero pierwsza uchwała w zakresie planowanego remontu. Kolejne dotyczyć będą kosztorysu prac, wyrażania zgody przez współwłaścicieli na ich wykonanie oraz zapewnienia środków na wykonanie prac remontowych. W związku z powyższym nie dziwi fakt, że pierwsza z planowanych uchwał nie jest jeszcze w pełni precyzyjna i nie zawiera konkretnych kosztów planowanego remontu. Należy jednak zwrócić uwagę, że sporna uchwała zawiera

zakres planowanych prac remontowych. Ponadto w uchwale wskazano obowiązki Zarządcy w związku z planowanym remontem oraz wyjaśniono, że po otrzymaniu ofert złożonych w ramach zapytań cenowych, będzie on zobowiązany poinformować współwłaścicieli o ewentualnych kosztach remontu w celu ustalenia dalszego zakresu prac. W dalszej kolejności, na podstawie złożonych ofert Zarządca ma wystąpić do banków z zapytaniem o wysokość kredytu jaki może zostać przyznany na zaplanowane prace związane z wymianą pokrycia dachowego. W zakresie obowiązków Zarządcy ujęto również wyszukanie możliwości pozyskania przez Wspólnotę zewnętrznych bezzwrotnych środków na zaplanowane prace. W związku z powyższym Sąd uznał, że uchwała nie była blankietowa i zawierała wiele szczegółów, podkreślając jednocześnie, że jest dopiero pierwszą z planowanych uchwał dotyczących remontu.

Powodowie stwierdzili, że określenie zawarte w uchwale „inne prace” daje pozwanej nieograniczoną możliwość dodawania prac koniecznych do przeprowadzenia remontu, a co za tym idzie również zwiększenia kosztów inwestycji. Należy jednak podkreślić, że w uchwale jest wyraźnie wskazane, że są to „inne prace wskazane do wykonania w trakcie prac z tym związanych”, w związku z powyższym są to jedynie dodatkowe prace, które będą związane z remontem pokrycia dachowego, a nie generalnie z remontem całej nieruchomości. Ogranicza to zatem możliwość pozwanej wykonywania dowolnych prac i w konsekwencji pokrywania ich kosztów z budżetu współwłaścicieli.

Strona powodowa podnosiła, że remont będzie dotyczył zarówno głównego budynku przedmiotowej nieruchomości, jak i oficyny, a to jeszcze bardziej połączy te dwa budynki. Natomiast powodowie wniesli o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że przed Sądem Rejonowym w Żninie toczyło się postępowanie o sygn. I Ns 66/17 dotyczące właśnie tej kwestii i postanowieniem z dnia 3 marca 2020 r. Sąd oddalił wnioski powodów. Jednakże na skutek wniesionej przez powodów apelacji przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy II Wydział Odwoławczy toczy się postępowanie o sygn. II Ca 524/20. Niniejsze postępowanie zostało zawieszono z dniem 19 czerwca 2020 r. ze względu na śmierć jednego z uczestników postępowania. W związku z powyższym, powoływanie się przez stronę powodową na to postępowanie i na fakt, że remont dachu utrudni ewentualne wykonanie orzeczenia w sprawie, jest bezzasadne. Trudno bowiem określić kiedy i jak sprawa o zniesienie współwłasności zostanie prawomocnie rozstrzygnięta. Natomiast jak już zostało wspomniane, dalszy brak remontu pokrycia dachowego powoduje niszczenie nieruchomości oraz zagraża życiu i mieniu jej mieszkańców.

Ponadto, strona powodowa zarzuciła pozwanej, że w 2011 r. i w 2017 r. planowała przeprowadzenie remontu wskazanej nieruchomości i wówczas również Zarządca zobowiązał się do przygotowania stosownej dokumentacji i podjęto uchwałę o zaciągnięciu kredytu. W efekcie remont nie został jednak wykonany z braku pieniędzy na ten cel. Zdaniem powodów obecnie ma miejsce sytuacja analogiczna do tych sprzed kilku lat i również do wymiany pokrycia dachowego nie dojdzie. Sąd zważył, że nie jest to racjonalny argument, ponieważ okoliczność, że kilka lat temu taka sytuacja miała miejsce, nie jest podstawą do stwierdzenia, że również w niniejszej sprawie sytuacja taka się powtórzy. Bez wątplenia nie jest przesłanką do uchylenia przedmiotowej uchwały.

Sąd zważył, że strona powodowa nie wykazała w toku postępowania, aby jej interes został w jakikolwiek sposób naruszony poprzez treść podjętej uchwały. W istocie pozwala ona bowiem na racjonalne przeprowadzenie remontu pokrycia dachowego, który bez wątpienia jest niezbędny w przedmiotowej nieruchomości, co zostało potwierdzone w zebranych materiale dowodowym. Strona powodowa musi mieć jednak również na uwadze okoliczność, że we wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali nieustannie muszą iść na pewnego rodzaju kompromisy, co nie zawsze jest łatwe, ale konieczne dla zachowania poprawnych relacji pomiędzy właścicielami lokali wchodzących w jej skład.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, rolę sądu dokonującego kontroli uchwały na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali nie jest zastępowanie właścicieli przez odmawianie im prawa do stanowienia o wspólnej nieruchomości, czy też ograniczanie ich w swobodzie decyzji przez pozostawianie w obrocie jedynie takich uchwał, które są pozbawione jakiegokolwiek ryzyka, lecz chodzi o ingerencję jedynie w takich przypadkach, gdy zostanie udowodnione przez skarżącego właściciela, że kwestionowana uchwała narusza przepisy prawa, umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością bądź interes właściciela (wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2019 r., XII C 784/19, LEX nr 2758062).

Natomiast w piśmiennictwie podkreśla się, że w przypadku zaskarżenia uchwały z uwagi na naruszenie interesu właściciela konieczne jest wystąpienie znacznej dysproporcji pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. np. Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, LEX).

Nie uszło uwadze Sądu, że zgodnie z art. 13 § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Sąd miał na uwadze, że powodowie w niniejszej sprawie nie wzięli pod uwagę właśnie ochrony wspólnego dobra, jakim jest przedmiotowa nieruchomość. Wydaje się to tym bardziej niezrozumiałe, ponieważ jak sami wskazali, poza mieszkaniem w oficynie, posiadają również pomieszczenie w głównej części nieruchomości, więc również w ich interesie powinno być zachowanie dobrego stanu technicznego tej części nieruchomości. Bez wątpienia remont pokrycia dachowego przyczyni się do tego.

Wobec powyższego Sąd powództwo oddalił, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a contrario (punkt 1 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku 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 z późn.zm.). Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd obciążył solidarnie powodów zwrotem kosztów procesu, poniesionych przez pozwaną, w postaci minimalnego wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej wraz z uiszczoną opłatą skarbową od pełnomocnictwa (punkt 2 wyroku) łącznie 377 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

SSO Wojciech Rybarczyk