

Sygn. akt I C 426/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie**, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Rafał Wagner

Protokolant sądowy: Martyna Peas

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **C. D. i L. S.**

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

o **uchylenie uchwały nr (...)**

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) z siedzibą w W. nr (...) z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie remontu stropodachu od strony ul. (...) w części obejmującej paragraf 2.;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

I C 426/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z 13 kwietnia 2018 r. powodowie C. D. oraz L. S. wystąpili przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) z 15 lutego 2017 r., na której mocy powodowie zostali zobowiązani do pokrycia kosztów remontu tarasu w wysokości 30% jego wartości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (pozew – k. 3-4).

Przedmiotowej uchwale powodowie zarzucili naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) w ten sposób, że jest ona sprzeczna z wyrażoną w art. 12 ust. 2 zd. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 u.w.l. zasadą, że właściciele partycypują w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, narusza interes powodów zobowiązując ich do niezgodnego z prawem ponoszenia kosztów planowanego remontu oraz narusza ich interes, bowiem projekt remontu stropodachu nie przewiduje ostatecznej wysokości tarasu graniczącego z mieszkaniami powodów, co skutkuje ich zdaniem ryzykiem przedostawania się wody opadowej do ich mieszkań.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że uchwała dotycząca remontu tarasu, z którego korzystają na zasadzie wyłączności, a pełniącego funkcję dachu dla lokalu użytkowego, nakładająca na nich obowiązek pokrycia w 30% kosztów remontu godzi w ich interesy majątkowe i narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podnieśli, że nie zawierali ze wspólnotą mieszkaniową umowy quoad usum, która mogłaby stanowić podstawę odmiennego względem ustawowych zasad ustalania kosztów remontu przedmiotowego tarasu. Wskazali także, że w związku z tym, że projekt budowlany stropodachu, nie określa precyzyjnie ostatecznej wysokości tarasu po remoncie, istnieje ryzyko przedostawania się wody opadowej bezpośrednio do ich lokali. W uzasadnieniu pozwu podnieśli także, że stropodach-taras należy uznawać za część nieruchomości wspólnej, co wynika z faktu, że jest on trwale połączony z bryłą budynku,

jak również z tego, że pomimo faktycznego wykorzystywania go przez powodów, służy również zaspokajaniu potrzeb lokali usługowych położonych poniżej (pозew – k. 5-7).

Postanowieniem z 23 kwietnia 2018 r. tutejszy Sąd udzielił zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie na czas trwania niniejszego postępowania wykonania uchwały nr (...) w części dotyczącej uprawnienia Wspólnoty Mieszkaniowej do ograniczenia dostępu właścicielom lokali nr (...) do części nieruchomości wspólnej (postanowienie – k. 49-50). Zażalenie na wspomniane postanowienie zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny postanowieniem z 10 października 2018 r. (postanowienie Sądu Apelacyjnego – k. 163-164).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 70-72).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że w przedmiotowej sprawie nie została spełniona żadna z przesłanek uchylenia uchwały, o której stanowi art. 25 ust. 1 u.w.l. Zdaniem pozwanej mając na uwadze charakter prawny tarasu, który podobnie jak balkon z jednej strony stanowi pomieszczenie przynależne do danego lokalu, a z drugiej uznawany jest za element konstrukcyjny budynku uzasadnione jest partycypowanie właścicieli lokali przylegających do danego tarasu w kosztach jego remontu. W opinii strony pozwanej nawet wyrażenie poglądu, że przedmiotowy stropodach należy kwalifikować w całości jako nieruchomość wspólną nie oznacza automatycznie, że koszty jego remontu w całości powinna ponosić wspólnota mieszkaniowa, bowiem strony w sposób dorozumiany zawarły umowę quad usum. Pozwana w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew powołuje się na okoliczność, że w latach ubiegłych inni właściciele lokali uczestniczyli w kosztach remontu balkonów na analogicznych do przyjętych w skarżonej uchwale zasadach i nie zgłaszali w tym zakresie sprzeciwu. Odnosząc się do kwestii niezbędnego zakresu remontu oraz ewentualnego przeciekania wody do lokali powodów wskazano, że owe zarzuty są bezzasadne, a przyjęta w tym zakresie metodologia jest jedyną skuteczną i poprawną, natomiast uwzględnienie stanowiska powodów doprowadziłoby do „kuriozalnego wniosku, że zaplanowany remont jest niezgodny ze sztuką budowlaną” (odpowiedź na pozew – k. 72-87).

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie. W piśmie z 27 lipca 2020 r. powodowie wskazali, że dotychczasowa praktyka we Wspólnocie nie może wpływać na sposób partycypacji w kosztach remontu na przyszłość. Zdaniem powodów nie można przyjąć, że strony zawarły umowę do wyłącznego korzystania, a przyjęta przez pozwaną argumentacja mająca na celu wykazanie, że doszło do zawarcia dorozumianej umowy quoad usum jest „błędna, nie uwzględnia stanu faktycznego sprawy, nie ma oparcia w przepisach prawa powszechnie obowiązującego”. W opinii powodów błędne jest także twierdzenie pozwanych o bezzasadności zarzutów dotyczących zakresu i sposobu przeprowadzenia remontu, bowiem budząca wątpliwości metodologia może doprowadzić do szkody w ich mieniu, a tym samym remont przeprowadzony w oparciu o zaskarżoną uchwałę będzie naruszał ich interesy (pismo procesowe powodów – k. 321-323).

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

C. D. i L. S. są właścicielami lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w W. należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W..

(dowód: kopia aktu notarialnego z 16 grudnia 1977 r. – k. 8-12 i kopia aktu notarialnego z 13 listopada 2012 r. – k. 13-16)

Z lokalami stanowiącymi własność powodów graniczy taras, który pełni jednocześnie funkcję dachu dla lokalu użytkowego pod nim położonego, w którym prowadzony jest zakład fryzjerski. Z przedmiotowego tarasu z uwagi na jego usytuowanie korzystają wyłącznie C. D. i L. S..

(niesporne)

15 lutego 2018 r., Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie remontu stropodachu od strony ul. (...). Uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(niesporne)

W § 1 przedmiotowej uchwały przyjęto, że ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zostanie wykonany remont stropodachu od strony ulicy (...), na podstawie Projektu budowlanego opracowanego przez (...). W § 2 uchwały zobowiązano właścicieli lokali nr (...), korzystających dotychczas ze stropodachu z wyłączeniem innych właścicieli lokali do pokrycia 30% wartości remontu stropodachu, analogicznie do wpłat dokonanych przez właścicieli z balkonami, podczas remontu balkonów w roku 2008. Zgodnie zaś z § 3 uchwały z uwagi na konieczność zabezpieczenia prawidłowego stanu technicznego budynku, w przypadku odmowy właścicieli lokali nr (...) partycypacji w kosztach remontu stropodachu zgodnie z § 2, Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się pokryć koszty remontu w całości, uzyskując jednocześnie uprawnienie do ograniczenia dostępu do tej części nieruchomości wspólnej właścicielom lokali nr (...).

(dowód: uchwała nr (...) z 15 lutego 2017 r. - k. 36)

Konieczność przeprowadzenia remontu stropodachu – wykonania izolacji była uwarunkowana złym stanem technicznym obiektu, który powodował przeciekanie i przemarzanie lokalu użytkowego znajdującego się pod nim, a w konsekwencji tworzenie się w owym lokalu pleśni.

(dowód : zeznania M. K. – protokół z rozprawy k. 159, zeznania B. W. – protokół z rozprawy – k. 181v, zeznania Z. O. – k. 256)

Zasady partycypacji właścicieli lokali przylegających do stropodachu – L. S. oraz C. D. w kosztach jego remontu były ukształtowane analogicznie do przyjętych w zakresie remontu balkonów, który miał miejsce w 2008 r., tzn. właściciele lokali zobowiązani zostali do pokrycia 30% kosztów, natomiast pozostałą część, tj. 70% uiścić miała Wspólnota Mieszkaniowa. Zasady partycypacji wówczas określone poprzedzone zostały stosowną analizą przygotowaną przez wykonawcę elewacji budynku.

(dowód: zeznania D. K. – k. 180v, zeznania Z. O. – k. 255v, kopia pisma Wspólnoty z 21 lutego 2006 r. w sprawie partycypacji w kosztach remontu balkonów – k. 96, pisma właścicieli dotyczące zobowiązań do zapłaty – k. 97-100)

Przedmiotowy remont stropodachu miał zostać pierwotnie wykonany wspólnie z remontem dachu głównego, który miał miejsce w 2016 r. Ze względu na uwagi właścicieli lokali nr (...) odnoszące się do planowanego remontu stropodachu na zlecenie wspólnoty wykonany został odrębny projekt remontu tarasu, który został przygotowany przez mgr. inż. L. T. w pracowni (...) prowadzonej przez R. L..

(dowód: projekt budowlany remontu stropodachu z 4 lipca 2016 r. – k. 18-33, zeznania R. L. – k. 158v, zeznania L. T. – k. 172v)

Koszt remontu stropodachu pierwotnie został określony na kwotę 37 000 zł, następnie ustalono, że wyniesie 45 348 zł, ostatecznie przyjęto jednak, że należy go szacować na 55 000 zł.

(dowód: zeznania Z. O. – k. 255v, korespondencja mailowa – k. 43v-44)

Zgodnie z kosztorysem inwestorskim przygotowanym przez pracownię (...) wykonanie remontu stropodachu to koszt 70 538,38 zł netto.

(dowód: wydruk z dokumentu kosztorysu inwestorskiego z 25 maja 2019 r. – k. 260-261)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności niespornych między stronami, całokształtu dokumentacji złożonej do akt sprawy, którą Sąd uznał za wiarygodną, zwłaszcza, że jej autentyczności i wiarygodności

strony nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw do jej kwestionowania z urzędu oraz zeznań świadków M. K., D. K., R. L. i L. T., a także przesłuchania stron. Sąd dał wiarę tym zeznaniom, ponieważ były spójne i korelowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe w postaci wniosku o wystąpienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz dowodu z opinii biegłego, ponieważ dotyczyły one okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy jak i były spóźnione. Ponadto Sąd pominął na podstawie art. 205<sup>3</sup> § 2 i art. 235<sup>2</sup> pkt 5 k.p.c. wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków zgłoszony ma rozprawie z 31 sierpnia 2020 r., (protokół z rozprawy- k. 336v) ponieważ zmierzał on jedynie do przedłużenia postępowania, jak również był spóźniony.

W ocenie Sądu, kosztorys z 25 maja 2019 r. załączony do pisma z 10 czerwca 2019 r. może być jedynie dowodem na to, że szacowany koszt remontu ma wynieść ok. 70 500 zł. Nie można z niego natomiast wyprowadzić wniosku, jak wskazywała w swoim piśmie pozwana, że koszt dostosowania tarasu do potrzeb powodów ma wynieść ok. 32%. Przedstawiony kosztorys nie został sporządzony wariantowo. Wynika z niego, że zarówno szlichta jak i styropapa to dwie kolejne, a nie alternatywne warstwy. Jeżeli szlichta miałaby być robiona tylko po to by umożliwić powodom korzystanie z tarasów, to jej koszt (35 928,13 zł) przekraczałby połowę inwestycji. Idąc tokiem rozumowania strony pozwanej, całość kosztów remontu z pominięciem pozycji 4. (remont stropodachu styropapa) zamykałby się kwotą poniżej 46 850 zł, to jest poniżej kosztów wskazanych w zaskarżonej uchwale. Jednocześnie w toku postępowania strona pozwana sygnalizowała, że wobec upływu czasu koszty remontu z pewnością wzrosną. Stąd za prawidłowe można byłoby uznać, że wyniosą ok. 70 500 zł. Jednocześnie przedstawiony kosztorys swoim zakresem nie odpowiada zakresowi wskazanemu w Projekcie budowlanym remontu stropodachu (załączony do pozwu – k. 25), w którym w uwagach wskazano, że warstwa użytkowa wiąże się z położeniem podpłytkowej izolacji przeciwwodnej i mrozoodpornych, antypoślizgowych płytek ceramicznych. W budownictwie szlichtą określa się wylewkę betonową, która stanowi podkład pod dalsze warstwy. Taka wylewka (jako spodnie dwie warstwy stropodachu przedzielone papą termozgrzewalną) pokryta dwoma warstwami papy (podkładowej i wierzchniej) wskazana jest w ww. projekcie budowlanym z 4 lipca 2016 r. (k. 24).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 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. Natomiast zgodnie z § 1a powołanego 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.

W przedmiotowym stanie faktycznym wątpliwości nie budzi ani legitymacja czynna skarżących ani zachowanie przez powodów terminu do żądania uchylenia uchwały nr (...). L. S. i C. D. są właścicielami odpowiednio lokalu (...), zatem zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. są uprawnieni do żądania uchylenia uchwały podjętej przez wspólnotę mieszkaniową. Należy także wskazać, że wytoczyli powództwo w terminie, o którym mowa we wskazanym wyżej przepisie, co przyznaje strona pozwana (odpowiedź na pozew – k. 70).

Mając na uwadze, że powodowie zachowali termin do zaskarżenia uchwały oraz są legitymowani do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, należy przejść do analizy merytorycznej zaskarżonej uchwały.

Strona powodowa zarzuciła zaskarżonej uchwale naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. w ten sposób, że jest ona sprzeczna z wyrażoną w art. 12 ust. 2 zd. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 u.w.l. zasadą, że właściciele partycypują w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, naruszenie interesu powodów w związku z niezgodnym z prawem określeniem zasad ponoszenia kosztów planowanego remontu oraz naruszenie interesu powodów z uwagi na to, że projekt remontu stropodachu nie przewidywał ostatecznej

wysokości tarasu graniczącego z ich mieszkaniami, co skutkuje w opinii powodów ryzykiem przedostawania się wody opadowej do ich lokali.

Wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnienia współwłaścicieli do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Uwzględnienie powództwa uzależnione jest od realizacji przynajmniej jednej z przesłanek ustanowionych we wskazanym przepisie, tj. jeżeli zaskarżona przez właścicieli lokali uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub jest niezgodna z umową właścicieli lokali, a także gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub gdy narusza interes właściciela lokalu w inny sposób.

W stanie faktycznym sprawy zaskarżona uchwała w części naruszała interes powodów. W związku z powyższym w przedmiotowym zakresie należało powództwo uwzględnić i uchylić zaskarżoną uchwałę, w pozostałym zaś zakresie powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

W orzecznictwie przyjmuje się, że interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylenia uchwały (wyr. SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., I ACa 792/16, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 21.5.2015 r., I ACa 68/15, Legalis).

Trafnie wskazuje się przy tym w literaturze, że „że pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności z uwagi na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością, a zatem i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych (...).Nie można przy tym zakładać, że interes większości właścicieli lokali ma pierwszorzędne znaczenie nad interesem indywidualnego właściciela. Tego rodzaju rozumowanie stałoby bowiem w sprzeczności z celem analizowanej przesłanki uchylenia uchwały, który realizuje się właśnie w ochronie interesu indywidualnego właściciela” (Zębala w: Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. K. Osajda, Legalis 2020, art. 25, Nb 14)

W orzecznictwie trafnie podnosi się, że jako naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (wyr. SA w Białymstoku z 22.5.2015 r., I ACa 91/15, Legalis).

W niniejszej sprawie za naruszające interes powodów należało uznać brzmienie § 2 zaskarżonej uchwały, na mocy którego zobowiązano właścicieli lokali nr (...), do poniesienia w 30% kosztów remontu stropodachu, przyjmując apriorycznie, że rozkład kosztów stropodachu powinien zostać ukształtowany analogicznie do zasad przyjętych przy wykonywaniu remontu balkonów w 2008 r.

Zdaniem Sądu takie założenie jest nieuzasadnione, a w każdym razie pozwana Wspólnota mieszkaniowa nie przedstawiła wiarygodnych środków dowodowych, które przemawiałyby za przyjętą proporcją w rozkładzie kosztów remontu stropodachu. O ile bowiem można się zgodzić z twierdzeniami pozwanej, że charakter prawny balkonów i tarasu jest w pewnym zakresie zbliżony, tzn. z jednej strony należy uważać go za nieruchomość wspólną, a z drugiej za pomieszczenie przynależne służące do wyłącznego korzystania właściciela lokalu, do którego przylega, należy mieć na uwadze, że specyfika tarasu pełniącego funkcję stropodachu jest inna niż balkonu.

Zważyć bowiem trzeba, że konstrukcja obu tych obiektów jest różna, co pociąga za sobą konieczność odrębnego ustalenia, które koszty remontu powinna ponieść Wspólnota Mieszkaniowa, bowiem odnoszą się one do nieruchomości wspólnej, a które z uwagi na to, że dotyczą wyłącznego użytku tarasu przez właścicieli lokali nr (...) powinny obciążać powodów. Brak argumentów, które przemawiałyby za tym, że proporcja, która znajdowała uzasadnienie w odniesieniu do remontu balkonów, automatycznie winna być zastosowana także w przypadku remontu stropodachu pełniącego funkcję tarasu.

Jest wręcz odwrotnie. Charakterystyka tego elementu budynku powinna skłonić Wspólnotę Mieszkaniową do precyzyjnej i odrębnej od remontu balkonów analizy rozkładu kosztów z uwzględnieniem kosztów wymiany poszczególnych warstw remontowanego stropodachu. O ile bowiem przed przeprowadzeniem remontu balkonów dokonano stosownych wyliczeń, na co wskazywała Z. O. (protokół z rozprawy z 24 kwietnia 2019 r. – k. 255v), to zabrakło ich w przypadku planowanego remontu stropodachu. Dowodem na wysokość kosztów remontu, które powinny obciążać powód, ze względów wyżej wskazanych, nie może być kosztorys inwestorski z 25 maja 2019 r. przygotowany przez pracownię (...).

Podsumowując stwierdzić należy, że uchwała w części dotyczącej rozkładu kosztów remontu w sposób obiektywny naruszała interes powodów, bowiem przyjęta w niej proporcja była arbitralną decyzją pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Z wskazanych wyżej względów podlegała ona uchyleniu w zakresie § 2. Nie powinno być wątpliwości, że uchwała jako czynność prawna może podlegać uchyleniu także w części, jeżeli tylko niektóre z jej postanowień stanowiących wyodrębnioną część spełniają którąkolwiek z przesłanek wysłowionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Należy w tym zakresie stosować w drodze analogii art. 58 § 3 k.c., który przewiduje sankcję nieważności bezwzględnej także co do części czynności prawnej.

W pozostałej części zaskarżona uchwała nie podlegała uchyleniu, bowiem nie naruszała ani przepisów prawa, ani postanowień umowy właścicieli lokali, nie naruszała także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani nie naruszała w inny sposób interesów właścicieli lokali.

Nie mógł znaleźć uzasadnienia zarzut, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z wyrażoną w art. 12 ust. 2 zd. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 u.w.l. zasadą, że właściciele partycypują w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zważyć bowiem należy, że korzystając na wyłączność ze stropodachu pełniącego funkcję tarasu powodowie zgodzili się na zawarcie w sposób dorozumiany umowy quoad usum. Odmienne od przyjętych w ustawie zasady ponoszenia kosztów remontu były w stanie faktycznym sprawy uzasadnione i nie stanowiły naruszenia przepisów prawa. W ocenie Sądu uzasadnione w okolicznościach sprawy było stosunkowe rozdzielenie – odmienne od przyjętych w art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. zasad ponoszenia kosztów dotyczących remontu dachu. Problemem natomiast był brak wykazania przez stronę pozwaną adekwatności przyjętych proporcji, na co Sąd wskazał powyżej.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut, że zaskarżona uchwała naruszała interes powodów, grożąc powstaniem szkody w ich mieniu z uwagi na to, że projekt remontu stropodachu nie wskazywał ostatecznej wysokości tarasu graniczącego z mieszkaniami powodów. Należy wskazać, że przywołane przez powodów okoliczności mogą świadczyć jedynie o naruszeniu ich interesów w ujęciu subiektywnym, a więc nie uzasadniają uchylenia uchwały z tego powodu. Zważywszy, że projekt remontu został przygotowany przez specjalistów w tym zakresie, a więc profesjonalne biuro projektowe brak podstaw dla twierdzenia, że został on przygotowany w sposób wadliwy, a powodom grozi zalewanie ich lokali. W projekcie budowlanym wskazano, że „warstwy istniejące ustalono na podstawie lokalnych odkrywek. Ostateczne grubości projektowanych warstw mogą ulec zmianie w czasie prowadzenia prac po stwierdzeniu odmiennego uwarstwienia”. Niniejsze sformułowanie świadczy o elastycznym i racjonalnym podejściu projektanta co do grubości projektowanych warstw i uwzględnieniu możliwości ich zmiany. W przekonaniu Sądu powyższe wyklucza zaistnienie błędu w sztuce budowlanej i przemawia za bezzasadnością w tym zakresie roszczenia powodów o uchylenie uchwały.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powództwo zostało uwzględnione w części Sąd uznał za zasadne wzajemne zniesienie kosztów pomiędzy stronami, bowiem stosunek wygranej do przegranej obu stron był porównywalny.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.