

Sygnatura akt I C 1593/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 1 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.nr (...);

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1593/12

UZASADNIENIE

Powódka A. Z. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pismem z dnia 28.09.2010 r. zwróciła się do zarządcy reprezentującego Wspólnotę Mieszkaniową (...) we W. o wyrażenie zgody na adaptację części powierzchni strychu na cele mieszkaniowe. Uchwałą nr (...) właściciele lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. (...) we W. wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części powierzchni strychu stanowiącego część wspólną nieruchomości o powierzchni 64 m kw. i zaadaptowanie jej na cele mieszkaniowe przez powódkę, przy ustaleniu ceny zbycia przedmiotowej części wspólnej nieruchomości na kwotę 25.000 zł. Uchwała nr (...) podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów większością 56,29 % głosów przy braku głosów przeciw uchwale. Po podjęciu uchwały powódka przystąpiła do wstępnych prac adaptacyjnych, w tym m.in. do działań mających na celu uzyskanie opinii miejskiego konserwatora zabytków oraz pozwolenia na budowę, jak również przeprowadziła prace w zakresie przyłączy w obrębie należącego do niej lokalu. Nadto w lokalu powódki dokonane zostały znaczące zmiany konstrukcyjne. Z tego tytułu powódka poniosła koszty w kwocie nie mniejszej niż 60.000 zł. Na opracowanie projektu przebudowy poddasza przez profesjonalne biuro projektowe powódka wydatkowała dotychczas kwotę ok. 6.000 zł. Na sfinansowanie opisanych wyżej prac powódka – oprócz zaangażowania środków własnych – zaciągnęła kredyt bankowy w kwocie 80.000 zł. W toku prac projektowych i remontowych w kwietniu 2012 r. ujawniony został zły stan techniczny stropu, belek stropowych i podłogi na strychu, który nie był remontowany od roku 1938. Konieczne okazało się usunięcie zniszczonych podwalin i desek podłogowych, gruntowna impregnacja więźby dachowej i stropu. O powyższym powódka niezwłocznie zawiadomiła zarządcę nieruchomości, który zdecydował o konieczności zwołania zebrania, którego przedmiotem byłoby omówienie sprawy związanej z wykonaniem wzmocnienia belek stropowych na strychu i podjęcie niezbędnej w tym zakresie uchwały. Termin zebrania ostatecznie ustalony został na 24.09.2012 r. Przedmiotem zebrania – jak wynikało z wystosowanych do właścicieli lokali, w tym powódki, przez zarządcę zawiadomień – miała być również kwestia „związana z wykonaniem adaptacji strychu w nieruchomości”. Powódka przed zebraniem wystosowała do

wszystkich właścicieli lokali pisemną informację o stanie inwestycji i zaangażowanych środkach. Na zebraniu oprócz przedstawiciela zarządcy A. K. i powódki obecni byli właściciele lokali nr (...). Kwestia adaptacji strychu, stanu zaawansowania inwestycji, poniesionych przez powódkę wydatków i nakładów nie była przedmiotem omówienia. Obecni na zebraniu właściciele lokali oświadczyli jedynie, że „Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraża zgody na adaptację strychu”. Nadto w protokole zebrania odnotowane zostało, że „obecni na zebraniu stoją na stanowisku, że zostali wprowadzeni w błąd przez właścicielkę lokalu nr (...)” oraz, że „właścicielka lokalu pomimo zapisów w uchwale nie wpłaciła 7.000 zł w określonym terminie. Niezależnie od zebrania przeprowadzonego w dniu 24.09.2012 r., od dnia 2.08.2012 r. trwało zbieranie głosów pod uchwałą nr (...)w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...)z dnia 3.10.2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej przedmiotowej nieruchomości (strychu) na cele mieszkaniowe, o czym powódka powzięła wiedzę we wrześniu 2012 r. Pismem (...) Sp. z o.o. datowanym (nieprawidłowo) na 12.09.2012 r. powódka została poinformowana o treści uchwały nr (...)w sprawie uchylenia uchwały nr (...). Zawiadomienie zostało rozesłane do właścicieli lokali w dniu 11.10.2012 r. Z informacji zawartych w zawiadomieniu wynika, że za uchwałą głosowało 6 spośród 9 właścicieli lokali i została ona podjęta większością 65 % głosów.

Powódka twierdziła w pozwie, że głosy pod uchwałą nie były zbierane przez zarządcę nieruchomości, co skutkowało brakiem weryfikacji uprawnień osób podpisujących fizycznie uchwałę. I tak głos za uchwałą oddały osoby, które nie posiadały stosownych pełnomocnictw. Powódka stwierdziła w związku z powyższym, że przy prawidłowym przeliczeniu głosów oddanych za uchwałą nr (...) brak byłoby zgody wymaganej większości właścicieli lokali, co skutkowało winno przyjęciem, że nie doszło do skutecznego podjęcia uchwały.

W ocenie powódki, oprócz opisanych wyżej naruszeń przepisów ustawy o własności lokali dotyczących sposobu głosowania nad uchwałami i sposobu liczenia głosów, uchwała nr (...)winna zostać uchylona również z uwagi na fakt, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza w sposób istotny interes powódki. W pierwszej kolejności powódka podniosła, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej kreująca prawo na rzecz określonego adresata nie może być dowolnie zmieniana lub uchylana kolejną uchwałą w myśl konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych. Powódka podjęła szereg czynności zmierzających do realizacji uchwały, a polegających na rozpoczęciu procesu inwestycyjnego i poniesieniu związanych z tym znacznych kosztów. Podnoszona na zebraniu w dniu 24.09.2012 r. okoliczność opóźnienia powódki w zapłacie kwoty 7.000 zł nie może – wbrew twierdzeniom części właścicieli lokali – skutkować uchynieniem uchwały nr (...), tym bardziej, że kwota ta została przez powódkę uiszczona na rachunek wspólnoty. Powódka ma interes w kontynuowaniu procesu adaptacyjnego powierzchni strychowej, bowiem zaciągnęła zobowiązanie finansowe. Według wiedzy powódki rzeczywistą przyczyną uchylenia uchwały nr (...)jest dążenie właściciela innego lokalu usytuowanego w nieruchomości nr (...) przy ul. (...)we W.do zaadoptowania powierzchni strychowej i wydzielenia w jej ramach nowego samodzielnego lokalu. W ocenie powódki w interesie właścicieli lokali jest również wykonanie przez powódkę adaptacji pomieszczenia strychowego. Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...)posiada szereg pilnych potrzeb remontowych, których przeprowadzenie łączyć się będzie ze znacznymi kosztami. Powierzchnia strychu -po jej zaadaptowaniu przez powódkę –stanowiłaby źródło dodatkowego dochodu wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na fakt, że od powiększonej powierzchni lokalu powódka uiszczalaby opłaty czynszowe. W sytuacji utrzymania w mocy uchwały nr (...)po stronie powódki aktualizowałoby się roszczenie odszkodowawcze względem wspólnoty w kwocie znaczącej dla finansów wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew (k.151-154) i w kolejnym piśmie procesowym z dnia 19.03.2013r. (k. 264-267) pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że powódka nie wykazała, ażeby zaskarżona uchwała nr (...)naruszała obowiązujące przepisy prawa i zasady zarządzania nieruchomością wspólną czy też interes powódki, odniesiony do interesu ogółu pozostałych właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Nie wykazała również poniesionych nakładów na adaptację w obrębie nieruchomości wspólnej. Dalej podawała, że twierdzenia powódki o tym, że uchwała nie została skutecznie podjęta nie zasługują na uwzględnienie. Uchwała nr (...)została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 2.08.2012 r. przez zarządcę wspólnoty. Głosowanie nad uchwałą odbyło się w sposób zgodny z prawem przez osoby uprawnione lub ich prawidłowo ustanowionych pełnomocników. Jedynie w przypadku właściciela lokalu nr (...)za uchwałą oddała głos żona, która

nie posiadała pełnomocnictwa udzielonego przez męża. Jednakże nawet gdyby przyjąć że jej głos jest głosem przeciw uchwale to i tak uchwała została podjęta większością 52,84% udziałów. Cofnięcie zgody na wykonanie adaptacji strychu uzasadnione było z kilku powodów. Po pierwsze właściciele zostali wprowadzeni w błąd co do powierzchni strychu podlegającego adaptacji przez powódkę. Strona pozwana zaprzecza, ażeby ustaleniami stron została objęta adaptacja strychu o powierzchni 64m², albowiem wbrew twierdzeniom powódki powierzchnia ta miała wynosić nie więcej niż 37 m², a wskazana w uchwale wielkość została wpisana już po oddaniu głosów przez właścicieli lokali. Powierzchnia ta obejmuje cały dolny obszar strychu pozostawiając do użytku właścicieli jedynie wyższy poziom antresoli dostępny jedynie poprzez stromą drabinę. Właściciele przedłożyli potrzebę korzystania z tej części nieruchomości ponad ewentualne pożytki finansowe wynikające z uchwały nr (...). W ocenie pozwanej interes powódki powinien zostać odniesiony do interesu większości właścicieli tworzących wspólnotę którzy podstawowe prawo wypływające z art. 12 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali do współkorzystania ze strychu przedkładają ponad ewentualne korzyści finansowe. Dodatkowo podnoszono też, że uchwała nr (...) nie została podjęta w formie aktu notarialnego, co skutkować winno jej nieważnością. Po drugie powódka nie wywiązała się w terminie ze zobowiązania dokonania na rzecz wspólnoty wpłaty 7.000 zł. Wreszcie właściciele zostali wprowadzeni w błąd co do stanu technicznego stropów i belek stropowych oraz podłogi na strychu wspólnej nieruchomości. Podawali, że gdyby nie prace adaptacyjne wszczęte przez powódkę konieczność remontu, na który wskazuje A. Z., nie wystąpiłaby. W dalszej kolejności podnosili, że uchwała nr (...) w której pierwotnie zgoda na adaptację została udzielona, jest nieważna pomimo, iż nie została zaskarżona, gdyż głosy pod uchwałą zbierała osobiście powódka. A ponadto wydatki, które poniosła na rzecz adaptacji zostały podjęte jeszcze przed upływem terminu do zaskarżenia tej uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. Z. jest właścicielką nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 1216/10000 w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) we W. zlokalizowanych jest 9 lokali mieszkalnych. Zarząd nieruchomością wspólną powierzony został przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W. spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W..

(**Dowód:** odpis księgi wieczystej k. 24-29, odpis z KRS k. 30-35, umowa zarządu nieruchomością wspólną k. 138-142).

Pismem z dnia 28.09.2010 r. powódka zwróciła się do zarządcy reprezentującego Wspólnotę Mieszkaniową (...) we W. o wyrażenie zgody na adaptację części powierzchni strychowej na cele mieszkaniowe. Uchwałą nr (...) właściciele lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. (...) we W. wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części powierzchni strychowej stanowiącej część wspólną nieruchomości o powierzchni 64 m kw. i zaadaptowanie jej na cele mieszkaniowe przez powódkę, przy ustaleniu ceny zbycia przedmiotowej części wspólnej nieruchomości na kwotę 25.000 zł. Uchwała nr (...) podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 3.10.2011 r. i podjęta została większością 56,29 % głosów przy braku głosów przeciw uchwale. O podjęciu uchwały nr (...) powódka została powiadomiona pismem zarządcy – (...) Sp. z o.o. we W. z dnia 15.11.2011 r.

(**Dowód:** podanie z dnia 28.09.2010r. k. 36, uchwała nr (...) k. 37-38, przesłuchanie powódki A. Z. e-protokół z dnia 01.08.2013r. 01:11- 49:08).

Po podjęciu przez właścicieli lokali przy ul. (...) we W. uchwały nr (...) powódka przystąpiła do działań mających na celu uzyskanie opinii miejskiego konserwatora zabytków oraz pozwolenia na budowę, jak również przeprowadziła prace w obrębie należącego do niej lokalu polegające na wymianie pionu kanalizacyjnego i przyłącza wody oraz wyprowadzeniu opisanych przyłączy na strych, wymianie i wyprowadzeniu na strych przyłączy grzewczych, wymianie pieca c.o. na urządzenie o większej mocy pozwalające na ogrzanie powiększonej po adaptacji powierzchni lokalu wraz z wyprowadzeniem odpowiednich przyłączy na strych oraz wymianą wkładu kominowego, przystosowaniu i wyprowadzeniu na strych przyłączy elektrycznych, wymianie skrzynki elektrycznej na odpowiednią do zwiększonego zapotrzebowania w kontekście powierzchni lokalu. Nadto w lokalu powódki dokonane zostały znaczące zmiany

konstrukcyjne polegające na wyburzeniu niektórych ścian działowych w celu umożliwienia zlokalizowania w mieszkaniu klatki schodowej prowadzącej na strych. Z tego tytułu powódka poniosła koszty w kwocie nie mniejszej niż 60.000 zł, w tym sam koszt zakupu materiałów budowlanych w okresie od października 2011 r. do 31.12.2011 r. zamknął się kwotą 15.426,59 zł. Powódka do opracowania projektu przebudowy poddasza zaangażowała profesjonalne biuro projektowe. Tytułem kosztów związanych z pracami projektowymi powódka wydatkowała kwotę ok. 6.000 zł. Na sfinansowanie opisanych wyżej prac powódka –oprócz zaangażowania środków własnych – zaciągnęła kredyt bankowy w kwocie 80.000 zł, którego koszt obsługi wynosi 8.800 zł rocznie.

(**Dowód:** informacja z zakładu projektowania i realizacji inwestycji k. 39-44, Faktury VAT na zakup materiałów budowlanych k. 45-91, przesłuchanie powódki A. Z. e-protokół z dnia 01.08.2013r. 01:11- 49:08

W toku prac projektowych i remontowych w kwietniu 2012 r. ujawniony został wstępnie stan techniczny stropu, belek stropowych i podłogi na strychu. Na skutek wieloletniego narażenia elementów drewnianych na negatywne działanie opadów atmosferycznych oraz w związku ze zniszczeniami spowodowanymi przez szkodniki doszło do całkowitego zniszczenia podwalin i desek podłogowych w części strychu, poważnego uszkodzenia sześciu belek stropowych. Konieczne okazało się usunięcie zniszczonych podwalin i desek podłogowych, gruntowna impregnacja więźby dachowej i stropu, wymiana co najmniej dwóch całkowicie zniszczonych belek, usunięcie wypełnienia w postaci tzw. szlaki i wypełnienie przestrzeni wełną mineralną. O powyższym powódka zawiadomiła zarządcę nieruchomości. Z uwagi na fakt, że remont stropu jako czynność dotycząca nieruchomości wspólnej i wymagająca nakładów finansowych wymagał zgody właścicieli lokali, zarządca zdecydował o konieczności zwołania zebrania, którego przedmiotem byłoby omówienie sprawy związanej z wykonaniem remontu na strychu i podjęcie niezbędnej w tym zakresie uchwały. Termin zebrania ustalony został na 24.09.2012 r. Przedmiotem zebrania miała być również kwestia związana z wykonaniem adaptacji strychu. Powódka przed zebraniem wystosowała do wszystkich właścicieli lokali pisemną informację o stanie inwestycji i zaangażowanych środkach.

Na zebraniu oprócz przedstawiciela zarządcy A. K. i powódki obecni byli T. A. (współwłaściciel lokalu nr (...)), T. P. (właściciel lokalu nr (...)) i A. D. (właścicielka lokalu nr (...)). Obecni na zebraniu właściciele lokali oświadczyli jedynie, że wspólnota nie wyraża zgody na adaptację strychu. Nadto w protokole zebrania odnotowane zostało, że „obecni na zebraniu stoją na stanowisku, że zostali wprowadzeni w błąd przez właścicielkę lokalu nr (...)” oraz, że „właścicielka lokalu pomimo zapisów w uchwale nie wpłaciła 7.000 zł w określonym terminie”. Zaprotokołowano nadto, że wspólnota wstrzymuje się z decyzją o realizacji brusowania belek na strychu do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Niezależnie od tego od dnia 2.08.2012 r. trwało zbieranie głosów pod uchwałą nr (...)w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 3.10.2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej przedmiotowej nieruchomości (strychu) na cele mieszkaniowe.

Ostatecznie za uchwałą głosowało 6 spośród 9 właścicieli lokali i została ona podjęta większością 65 % głosów.

(**Dowód:** opinia techniczna dotycząc stanu stropu drewnianego z dn. 03.01.2013r. k. 201-202, zawiadomienie Wspólnoty z dnia 10.09.2012r. k. 92, pismo powódki z dnia 18.09.2012r. k. 93, protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 24.09.2012r. k. 94, uchwała nr (...) k. 95-96).

Budynek przy ul. (...)we W.pochodzi z 1938r. Stan tego budynku wymagał przeprowadzenia prac remontowych. Aktualnie spłacany jest kredyt zaciągnięty w roku 2011 na sfinansowanie kosztów remontu dachu. Nadal pilnej wymiany wymagają pionki wodno-kanalizacyjne w budynku. Koszt ich wymiany szacowany jest na ok. 25.000 zł. Planowany jest remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej wraz tynkowaniem i malowaniem. W trakcie rozliczania jest przeprowadzony w 2012 r. remont balkonów. Na zebraniu w dniu 4.03.2013 r. uchwałą nr (...) wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali przy ul. (...)we W.zadecydowała o wypłacie kwoty 5.448,50 zł tytułem częściowego rozliczenia remontu. Do zapłaty pozostaje kwota 4.500zł. Roczne wpływy na rachunek funduszu remontowego wspólnoty wynoszą około 12.000 zł z czego kwota 6.000-7.000 zł przeznaczona jest na spłatę kredytu.

Strych w nieruchomości wspólnej, który ma być przeznaczony na jego adaptację przez powódkę, od wielu lat nie jest wykorzystywany przez właścicieli lokali. Zgromadzone zostały na nim ogromne ilości starych mebli i sprzętów, do których w chwili ich likwidowania właściciele nie zgłaszali żadnych praw.

(**Dowód:** uchwała nr (...) k. 248,-249, protokół z zebrania z dnia 04.03.2013r. k. 250-251, zestawieni należności z funduszu remontowego k. 255, przesłuchanie powódki A. Z.e-protokół z dnia 01.08.2013r. 01:11- 49:08).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Powódka A. Z.domagała się uchylenia uchwały nr (...) podjętej w dniu 2.08.2012 r. w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Uchwała ta dotyczyła odwołania wcześniej wyrażonej zgody na adaptację strychu na cele mieszkalne powódki. Skarżąc niniejszą uchwałą powódka wskazywała na jej wadliwość i domagała się jej uchylenia. W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)wskazała, że uchwała została podjęta w sposób właściwy i wyraża wolę większości członków wspólnoty, która jak wskazała w uzasadnieniu, została przez powódkę wprowadzona w błąd co do zakresu adaptacji, którą zamierzała przeprowadzić powódka.

Oceniając zasadność powództwa należało w pierwszej kolejności stwierdzić, że zgodnie z art. 25.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. 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. Odnosząc ustalony przez Sąd stan faktyczny do wskazanych w tym przepisie przesłanek, które mogą leć u podstaw uchylenia zaskarżonej uchwały, należy stwierdzić, że w ocenie Sądu uchwała, która zastała zaskarżona przez powódkę narusza zarówno zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną jaki i generalnie narusza interes powódki.

W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, że w ocenie Sądu nie jest dopuszczalne w dowolny sposób cofanie zgody na dokonywanie tego rodzaju czynności, na jakie strona pozwana wyraziła zgodę w pierwszej uchwale nr (...). Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i orzecznictwa uchwała wspólnoty mieszkaniowej kreująca prawo na rzecz określonego adresata nie może być dowolnie zmieniana lub uchylana kolejną uchwałą w myśl konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych. Wspólnota jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Uchwała nr (...) o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości podjęta została większością 56,29 % głosów, przy braku głosów przeciwnych i nie została przez żadnego z właścicieli lokali zaskarżona w trybie przewidzianym w art. 25 ustawy o własności lokali. Uchwała nr (...) przez blisko rok funkcjonowała w obrocie, wywołując określone skutki tak w sferze prawnej, jak i w sferze faktycznej. Powódka podjęła szereg czynności zmierzających do realizacji uchwały, a polegających na rozpoczęciu procesu inwestycyjnego i poniesieniu związanych z tym znacznych kosztów. W ocenie Sądu cofnięcie wyrażonej wcześniej zgody możliwe byłoby jedynie w sytuacji, gdyby strona pozwana przedstawiła argumenty przemawiające za tym, że takie cofnięcie jest uzasadnione zaistniałymi pomiędzy udzieloną zgodą a kolejną uchwałą okolicznościami faktycznymi i prawnymi. W tym przypadku jednak strona pozwana nie wskazała takich okoliczności i nie wyjaśniła w sposób, który przekonałby Sąd o prawidłowości podjętej uchwały o cofnięciu zgody na adaptację powierzchni strychowej przez powódkę. Pozwana wspólnota nie przekonała Sądu, że podnoszone argumenty są zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy i naprawdę legły u podstaw takiej a nie innej decyzji wspólnoty. Poszczególni członkowie wspólnoty słuchani przed Sądem wskazywali na różne podstawy tej decyzji. Te rozbieżności wskazują na to, że w rzeczywistości nie ujawniono podstaw podjętej decyzji, która zapadła w formie zaskarżonej uchwały.

Natomiast należy zwrócić uwagę na to, że utrzymanie w mocy skarżonej przez powódkę spowodowałaby, że strona pozwana nie uzyska korzyści majątkowej w wysokości 25.000 zł. W takiej sytuacji majątkowej wspólnoty, w jakiej się obecnie znajduje jest to kwota znacząca i miałaby istotny wpływ na funkcjonowanie wspólnoty w szczególności na możliwość podjęcia określonych prac remontowych. Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) posiada szereg pilnych potrzeb remontowych, których przeprowadzenie łączyć się będzie ze znacznymi kosztami. Obok remontu stropu, którego stan zagraża bezpieczeństwu mieszkańców, a w którego koszcie powódka gotowa była partycypować w

przeważającej mierze, aktualnie spłacany jest kredyt, który zaciągnięty został na remont dachu w kwocie ok. 70.000 zł, nadto nierozliczone pozostają remonty balkonów wykonane w sierpniu 2012 r., niezbędne jest również wykonanie ekspertyzy technicznej budynku w zakresie pęknięć ścian wewnętrznych, remontu elewacji budynku, instalacji elektrycznej i pilna wymiana tzw. pionów wodno-kanalizacyjnych, której koszt szacowany jest na ok. 25.000 zł. Do tego dodać należy, że powierzchnia strychu -po jej zaadaptowaniu przez powódkę –stanowiłaby źródło dodatkowego dochodu wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na fakt, że od powiększonej powierzchni lokalu powódka uiszczałaby opłaty czynszowe.

Druga kwestia sprowadza się do tego, że cofnięcie zgody na adaptację wiązać się będzie nie tylko z utratą ewentualnych korzyści i dochodów wynikających z przyszłych opłat za ten lokal ale przede wszystkim z odpowiedzialnością względem powódki. W ocenie Sądu utrzymanie w mocy uchwały nr (...) może spowodować powstanie roszczeń odszkodowawczych po stronie powódki w stosunku do pozwanej wspólnoty i bez względu na to jaka ostatecznie będzie to kwota bez wątpienia będzie ona istotna z punktu widzenia interesów majątkowych wspólnoty. Nadto powstawałaby konieczność dokonania zmian technicznych w obrębie instalacji cieplnej, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, które z lokalu powódki wyprowadzone już zostały na strych i które – w razie braku możliwości zaadoptowania przez powódkę strychu na cele mieszkalne – wykorzystywane mogłyby być przez osoby nieuprawnione na koszt powódki.

Już te okoliczności wskazują na to, że decyzja wspólnoty o cofnięciu zgody musiałaby być uznana przez Sąd za decyzję, która narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Tak należy bowiem ocenić decyzję o cofnięciu zgody, w ramach której wspólnota mogłaby uzyskać spodziewane korzyści finansowe w kontekście dotychczasowego sposobu wykorzystywania powierzchni strychowej przez członków wspólnoty. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że strych ten nie był dotychczas przez członków wspólnoty wykorzystywany w taki sposób, który prowadziłby do otrzymywania jakichkolwiek korzyści majątkowych. Nie był również wykorzystywany na bieżące potrzeby członków. Zgromadzone zostały na nim znaczne ilości starych mebli i sprzętów, do których w chwili ich likwidowania właściciele nie zgłaszali żadnych praw. Z tego względu porównanie tych dwóch stanów faktycznych, w których z jednej strony strych jest wykorzystywany jako składowisko rzeczy niepotrzebnych, a z drugiej strony jako pomieszczenie mieszkalne przez powódkę, która miałaby dodatkowo dokonać i częściowo już dokonała przesunięcia majątkowego na rzecz wspólnoty powoduje, że podjęcie tej decyzji o odwołaniu zgody na jego adaptację jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Poza tym, w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała z całą pewnością narusza również interes majątkowy powódki z uwagi na zaawansowany proces inwestycyjny i poczynione nakłady na remont i adaptację strychu. Powódka ma interes w kontynuowaniu procesu adaptacyjnego powierzchni strychowej, bowiem zaciągnęła zobowiązanie finansowe na pokrycie kosztów adaptacji, zaangażowała profesjonalną firmę projektową, rozpoczęła proces ubiegania się o opinię konserwatora zabytków i pozwolenie na budowę, poniosła nadto znaczne wydatki na dostosowanie swojego lokalu do projektowanego powiększenia go o pomieszczenie na antresoli w ramach powierzchni strychowej.

Dodać należy wreszcie, że w ocenie Sądu, niewiarygodne są twierdzenia pozwanej, jakoby została ona wprowadzona w błąd, co do wielkości powierzchni strychu, jaki miałby podlegać adaptacji, skoro powierzchnia ta wynika wprost z treści uchwały (...). W ocenie Sądu strona pozwana nie wykazała, ażeby nadmetraż adaptacyjny strychu zamieszczony w uchwale został dopisany przez powódkę już po podjęciu decyzji przez członków wspólnoty.

Także brak wpłaty w terminie kwoty 7.000 zł zgodnie z postanowieniami uchwały 5/2011 nie uzasadnia zdaniem Sądu cofnięcia zgody na adaptację przez powódkę części strychu.

Dodać jeszcze należy, że to, iż uchwała nie została podjęta w formie aktu notarialnego nie ma znaczenia dla oceny skuteczności zaskarżonej uchwały nr (...), jak i uchwały pierwotnej (...), co do której strona pozwana zdecydowała się wycofać swoją zgodę. Forma aktu notarialnego byłaby wymagana w przypadku gdyby uchwały te dotyczyły przeniesienia własności nieruchomości, czy też generalnie oświadczeń woli, w których przedmiotem byłoby przeniesienie bądź obciążenie prawa własności albo ustanowienie ewentualnie prawa rzeczowego (art. 158 i 245 kc). W sytuacji z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie, bez wątpienia do tego rodzaju oświadczeń woli nie doszło.

dlatego nie sposób twierdzić, że ze względu na brak odpowiedniej formy, w której podejmowano wskazane uchwały któraś z tych uchwał byłby wadliwa i to w taki sposób, że powodowałyby jej nieważność.

W kontekście powyższych okoliczności skoro brak uzasadnionych podstaw do zmiany uchwały nr (...), zezwalającej na adaptację przez powódkę części strychu uznać należy, że zaskarżona uchwała nr (...) jest wadliwa albowiem narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interesy majątkowe powódki.

W związku z powyższym Sąd kierując się treścią art. 25 ustawy o własności lokali skarżoną uchwałę uchylił, o czym orzekł w sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II wyroku zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c. Wysokość należnych stronie powodowej kosztów procesu odpowiada uiszczonej przez powódkę opłacie sądowej w wysokości 200 zł oraz kosztom zastępstwa procesowego, które zostały ustalone na podstawie §11 ust.1.pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa wraz z opłatą od pełnomocnictwa 17 zł.

Z. 1) odnotować uzasadnienie,

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej,

3) kal. 14 dni

W-w, 2.09.2013 r.