

Sygn akt: I C 672/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Joanna Kitłowska-Moroz

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Borysewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał ewentualnie o stwierdzenie ich nieważności

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda T. P. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w S. kwotę 197zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 672/13 UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 kwietnia 2013r powód T. P. wniósł o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał nr (...), (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

Powód wskazał , że uchwały podjęto 23 maja 2011r i że uchwała nr (...) dotyczy wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych do adaptacji na rzecz A. i P. G., (...) dotyczy wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy strychu i jego sprzedaży, a uchwała(...) w sprawie dotyczącej zmiany udziałów w częściach wspólnych budynku ze względu na przebudowę strychów.

Powód podał, że uchwały podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, ale że forma ta uniemożliwia zgłaszanie zastrzeżeń na forum publicznym, co z pewnością nastąpiłoby, gdyby zebranie Wspólnoty zwołano. Powód podał, że z analizy zawiadomienia o zebraniu i porządku obrad wynika, że ma być głosowana adaptacja strychu przez państwa G. , ale lokalizacja wskazana w zawiadomieniu odbiega od tej w uchwale (wskazano N. (...), a głosowano nad N. (...)). Pomiędzy zebraniem a głosowaniem w drodze indywidualnego zbierania głosów powód nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianie porządku obrad. Powód wskazał, że wadą uchwał jest podjęcie ich bez uprzedniego powiadomienia powoda o ich treści oraz głosowanie nad uchwałami nie podanymi do wiadomości, co godzi w interes powoda. Powód wskazał, że później sprostowano proponowaną powierzchnię z 60 na 80m^(2), w sposób samowolny, a wycena powierzchni mieszkalnej zaledwie na 30.000zł jest nieprawidłowa i nie została wcześniej w żaden sposób skalkulowana. Powód wskazał, że chociaż powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nie jest wprost przewidziane w przepisie, orzecznictwo stoi na stanowisku, że jego podstawą jest art. 189 kpc i że uchwała jest nieważna, ponieważ została podjęta z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, a niezależnie od tego narusza interes prawny powoda, ponieważ w jej wykonaniu doszło do "niezgodnego ze stanem faktycznym oraz ustawą o własności lokali wyodrębnienia powstałej adaptacji strychu" i ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz A. i P. G.. W ocenie powoda członkowie Wspólnoty zostali wprowadzeni w błąd co do zakresu i przedmiotu podejmowanych

uchwał, ponadto nie skorygowano powierzchni adaptacji z uwzględnieniem zmiany ceny 1 metra kwadratowego, za zatem globalnej ceny zakupu. Powód wskazał, że "zagadnieniem istotnym jest także kwestia ustalenia ceny 1m⁽²⁾ - sporządzona przez Zarząd, a zatem podmiot de facto będący reprezentantem Wspólnoty, ale nie posiadający żadnych uprawnień do takich czynności. Powód wskazał także, że zaskarżona uchwała skutkowałą naruszeniem interesu prawnego powoda i doprowadziło do niewłaściwego rozliczenia finansów związanych z tą inwestycją. Powód wskazał, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna.

Prawomocnym zarządzeniem z dnia 4 lipca 2013r pozew w części zawierającej żądanie sprostowania uchwały zwrócono (k. 27).

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że pozew został złożony po upływie terminu z art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, ponieważ o podjętych uchwałach zawiadomiono powoda w sposób zwyczajowo przyjęty w piśmie z dnia 23 maja 2011r, zaś pozew został wniesiony blisko 2 lata po upływie terminu do zaskarżenia uchwał. Ponadto w ocenie pozwanej skoro pełnomocnictwo udzielone zostało pełnomocnikowi powoda 16 stycznia 2013r, oznacza to, że powód co najmniej w tym dniu wiedział o podjętych uchwałach, co przesądza o tym, że jego powództwo z uwagi na przekroczenie zawitego terminu, o którym mowa w art. 25 ust 1 a ustawy o własności lokali. Ponadto strona pozwana wskazała, że wykładania art. 58 k.c., w razie ustalenia, że powództwo oparto na treści art. 189 k.p.c., zmierza do tego, że stwierdzenie przez sąd nieważności uchwały powinno występować jedynie w rażących sytuacjach- w razie podjęcia uchwały z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli, z naruszeniem przepisów zapewniających ochronę interesów osób trzecich, z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, czy pod wpływem wady oświadczenia woli, a powód nie wykazał, aby zachodziła którakolwiek z tych przesłanek. Pozwana podniosła, że na zebraniu Wspólnoty wyjaśniono wszystkim, jakiego konkretnie lokalu ma dotyczyć zaskarżona uchwała, a jej brzmienie na kartach do głosowania nie budziło wątpliwości. Pozwana wskazała, że cena adaptacji (500zł za 1 metr kwadratowy) nie budzi wątpliwości, ponieważ nie odbiega od innych cen, przyjętych we Wspólnocie. Niska cena wyjściowa wynika z kolei z ogromnych kosztów adaptacji, a w tym przypadku również i z tego, że adaptacja miała być dokonana na rzecz członków Wspólnoty.

Pozwana wskazała ponadto, że adaptacje pośrednio są w interesie powoda, zmniejszają bowiem wysokość opłat powoda z tytułu kosztów zarządu.

Odnosnie zarzutu naruszenia interesu powoda, pozwana wskazała, że zarzut ten w zasadzie nie został uzasadniony, nie zostało również wykazane, aby podjęte uchwały naruszały zasady współżycia społecznego; w tej sytuacji rzekome uchybienia proceduralne nie mogą stanowić podstawy stwierdzenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c, tym bardziej, że powód zwlekał z zaskarżeniem uchwały co najmniej 2 lata. W ocenie pozwanego takie zachowanie nie powinno korzystać z ochrony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W zawiadomieniu z dnia 16 marca 2011r Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że zwołuje zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w S. na dzień 26 marca 2011r. Porządek zebrania przewidywał m.in. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę.

dowód: zawiadomienie k. 14

Za uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę na zebraniu głosowało (...) udziałów, przeciwko (...) udziałów, wstrzymało się od głosu (...) udziałów.

Za uchwałą nr 10/2011w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w następstwie przebudowy nieruchomości wspólnej i sprzedaży tego lokalu na rzecz państwa A. i P. G. o powierzchni około 60 m² (lokalu nr (...) przy ul. (...)) za cenę 500zł za 1m² oraz zawarcia umowy przedwstępnej notarialnej głosowało na zebraniu (...), przeciwko (...) udziałów, nie wzięło udziału w głosowaniu (...) udziałów.

Za uchwałą 11/2011 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w S. z uwagi na powstanie lokali przy ul. (...) w wyniku przebudowy strychów na cele mieszkalne.

głosowało (...) udziałów, przeciwko (...) udziałów, wstrzymało się od głosu (...) udziałów.

Wobec tego zaszła konieczność zbierania głosów częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. W drodze indywidualnego zbierania głosów Zarząd dozbierał za uchwałą (...) (...) udziałów za, (...) udziałów przeciw i (...) udziałów wstrzymujących się; za uchwałą (...) zebrano (...) udziałów za, (...) udziałów przeciw i (...) udziałów wstrzymujących się, za uchwałą (...) zebrano (...) głosów za, (...) głosów przeciw. Wskutek tego głosowania łącznie za uchwałą(...) zebrano (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów. Za uchwałą (...) zebrano (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów; za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów, co oznacza, że uchwały te zostały podjęte większością udziałów "za".

Przed podjęciem uchwały dotyczącej adaptacji strychu przy ul. (...), na początku zebrania poinformowano obecnych (uczyniła to M. K., reprezentująca zarządcę), że w zawiadomieniu o zebraniu błędnie wskazano, że uchwała ma dotyczyć lokalu przy ul. (...), podczas gdy dotyczyć ma strychu przy ul. (...).

dowód: oświadczenie k. 47-49

zeznania świadka A. G. - płyta CD k. 82

zeznania świadka M. K. -płyta CD k. 82

zeznania świadka M. W. - płyta CD k. 82

W piśmie z dnia 23 maja 2011r, skierowanym m.in. do powoda T. P., Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 26 marca 2011r i w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto m.in. uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę; uchwała nr 10/2011r w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w następstwie przebudowy nieruchomości wspólnej i sprzedaży tego lokalu na rzecz państwa A. i P. G. o powierzchni około 60 m² (lokalu nr (...) przy ul. (...)) za cenę 500zł za 1m² oraz zawarcia umowy przedwstępnej notarialnej; uchwała nr 11/2011 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy ul.(...) w S. z uwagi na powstanie lokali przy ul. (...) w wyniku przebudowy strychów na cele mieszkalne.

dowód: zawiadomienie k. 15-16

W dniu 19 lipca 2011r przed notariuszem B. O. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z A. G. i P. G. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu powstałego po adaptacji strychu przy ul. (...) o powierzchni około 80m², zgodnie z uchwałami nr 7/2011 (...) z dnia 26 marca 2011r. A. i P. G. prowadzą również adaptację strychu przy ul. (...).

dowód: umowa przedwstępna k. 5-52

zeznania świadka A. G. - płyta CD k. 82

W piśmie z dnia 11 grudnia 2012r , Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że chce skorygować informację podaną w powiadomieniu o uchwałach z dnia 23 maja 2013r dotyczącą

wielkości adaptacji w budynku przy ul. (...). Zgodnie z zapisem w akcie notarialnym nr rep. (...) z 19 lipca 2011r powierzchnia adaptacji będzie wynosić około 80m² mierzonej po obrysie podłogi zgodnie z uchwałami i (...) i (...).

dowód: zawiadomienie k. 17

W innych uchwałach z roku 2011r wyrażających zgodę na adaptację strychu we Wspólnocie również stosowano stawkę 500zł za 1m². Ceny te nie odbiegały od powszechnie przyjętych. A. G. i P. G. są członkami Wspólnoty, służy im prawo własności innego lokalu we Wspólnocie. Nieruchomość wspólna jest nieruchomością narożną, znajduje się administracyjnie- na trzech różnych ulicach.

dowód: uchwały k. 53, 54,55,56

zeznania świadka A. G. - płyta CD k. 82

zeznania świadka M. K. - płyta CD k. 82

Zaskarżona uchwała została doręczona powodowi najpóźniej w roku 2012r.

dowód: zeznania powoda- płyta CD k. 82

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne w całości.

Zgodnie z treścią art. 25 ust 1 ustawy 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. Ustęp 1 a tego przepisu wskazuje jednak na to, że powództwo o uchylenie uchwały 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 ocenie Sądu Okręgowego określony w cytowanym przepisie sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał upłynął przed wniesieniem pozwu. Wobec faktu, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów, czyli w trybie mieszany, zatem ów sześciotygodniowy termin obliczać należało według reguł określonych w art. 112 kc od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały. Termin ten nie był jednoznacznie określony, ponieważ zawiadomienie o podjęciu uchwały w pozwanej Wspólnocie doręczane są poprzez wrzucanie zawiadomienia do skrzynki na listy. Ma rację powód, że trudno w tej sytuacji jednoznacznie termin ten określić, ale skoro powód sam przyznał, że już w roku 2012, kiedy był na spotkaniu z zarządem, uchwała była mu doręczona, to wniesienie pozwu w dniu 09 czerwca 2013r (data stempla pocztowego) należało uznać za spóźnione. Powód wiedział o podjęciu uchwały z pewnością w dniu udzielania pełnomocnictwa, tj w dniu 16 stycznia 2013r, o czym świadczy treść pełnomocnictwa, zatem najpóźniej w tej dacie uchwała była powodowi doręczona, przy czym również uznanie, że od tej daty należy liczyć termin sześciotygodniowy, skutkuje uznaniem, że pozew wniesiony w czerwcu 2013r jest spóźniony. Sam pozew nosi datę 23 kwietnia 2013r. Nawet gdyby uznać tę ostatnią datę za datę, w której powód na pewno dysponował doręczoną uchwałą, także i wówczas pozew jest spóźniony; sześć tygodni od 23 kwietnia upływało bowiem z dniem 4 czerwca 2013r. Termin ów został zatem przekroczony, zważywszy, że pozew nadany w urzędzie pocztowym w dniu 9 czerwca 2013r. W tej sytuacji należy postawić pytanie o materialnoprawne skutki przekroczenia terminu. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 listopada 2003r (I ACA 8/03 M.Prawn. 2006/20/1115) zgodnie z treścią którego „Zakreślony przez ustawodawcę termin do zaskarżenia i uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym. Oznacza to, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.”

Z powyższej przyczyny, tj wygaśnięcia terminu zawitego do zaskarżenia uchwał, powództwo o uchylenie uchwał podlegało oddaleniu.

Powód zgłosił nadto żądanie ewentualne, wnosząc stwierdzenia nieważności wszystkich zaskarżonych uchwał poprzez "stwierdzenie ich nieważności".

Abstrahując od dalece niepoprawnego logicznie sformułowania tego żądania ("stwierdzenia nieważności poprzez stwierdzenie nieważności") ostatecznie uznano je za roszczenie z art. 189 kpc.

Przepis ten nie jest jednak przewidziany jako możliwość obejścia art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali.

Istnienie art. 189 k.p.c nie oznacza bowiem, że każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały może, niejako awaryjnie, sięgnąć po art. 189 kpc i kwestionować uchwały w drodze powództwa o ustalenie.

Przeciwnie, orzecznictwo stoi na stanowisku, że wyłącznie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., a i to tylko w przypadku gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 marca 2013r V ACa 75/13 (LEX nr 1353711)).

Z kolei, strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby rzezona uchwała była niezgodna z konkretnymi przepisami prawa- nie wskazała nawet na konkretne okoliczności, mogące świadczyć o tym, że uchwała narusza przepisy prawa. Przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z wolą większości właścicieli lokali oraz nie narusza interesów właścicieli, ponieważ cena za jeden metr adaptacji nie odbiega w żaden sposób od stawek rynkowych za adaptacje strychów, a już z całą pewnością nie odbiega od stawek stosowanych przez Wspólnotę.

Charakterystyczne dla zarzutów powoda było operowanie ogólnikami- trudno uznać, że powód przytoczył konkretne argumenty przemawiające za nieważnością uchwał.

Owszem, wykazano, że pani A. i P. G. prowadzą inne adaptacje strychów w tej samej nieruchomości; nie oznacza to jednak automatycznie, że adaptacja strychu przeprowadzana przez A. i P. G. była adaptacją na cele handlowe. Wszystkie adaptacje są w jednej nieruchomości, nie wiadomo, czy lokale te mają ze sobą sąsiadować, tworząc jeden wspólny lokal; nie wiadomo również, dopóki nie powstaną, w jaki sposób będą wykorzystywane przez właścicieli. Wobec tego zarzut ewentualnej niegospodarności czy sprzeczności z interesem Wspólnoty nie został wykazany.

Powód wskazał w trakcie przesłuchania, że chodzi mu również o to, że na zebraniach nie ma pełnej frekwencji, że w sposób pokrętny wprowadzono zaskarżone uchwały pod głosowanie, ponieważ w zawiadomieniu podano zupełnie inny adres.

Brak pełnej frekwencji nie jest okolicznością sprzeczną z prawem, ponieważ uczestniczenie w zebraniach jest prawem, a nie obowiązkiem właścicieli.

Również sama forma głosowania- częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, co do której powód zgłaszał zarzuty, nie jest zabroniona prawem.

Jeśli chodzi o "pokrętne wprowadzenie pod głosowanie" to zarzut zupełnie sprzeczny z rzeczywistością- uchwała na zebraniu została poddana pod głosowanie w prawidłowym brzmieniu, a w pozostałej części zbierano głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów. Owszem, w zawiadomieniu o zebraniu był błąd w oznaczeniu adresu strychu, jednak wobec tego, że uchwałę podjęto częściowo na zebraniu, po sprostowaniu błędu w oznaczeniu adresu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, nie można uznać, aby miało to jakikolwiek wpływ na wyniki głosowania.

Powód wskazał także w swoich zeznaniach, że zarząd był niestaranny przy zbieraniu głosów, bo nie ma podpisów czytelnych, są bazgroły, podpisy osób małoletnich, ale nie wskazał żadnych konkretów, których osób i których podpisów miało to dotyczyć, nie wspominając w ogóle o dowodach na tę okoliczność, podobnie jak na okoliczność jakichś wspomnianych przez powoda notatek o rzekomym podziale wpływów. Powód wskazał, że skoro przedkłada się właścicielom uchwały do głosowania, to oni je podpisują bez większego zastanowienia. Wyniki głosowania nad zaskarżonymi uchwałami świadczą jednakże o czymś zgoła odmiennym, tj o tym, że część właścicieli głosowała przeciw

zaskarżonym uchwałom, a część wstrzymała się od głosu. Wypowiedź powoda, że są osoby, które podpisują listę do głosowania "bez świadomości" jest daleko idącym domniemaniem, nie znajdującym oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Zarzut niegospodarności formułowany na podstawie nie opartych na faktach danych dotyczących faktycznej wartości adaptacji również należy do kategorii nieudowodnionych. Powód zgłaszał w trakcie zeznań cały szereg zastrzeżeń do działań zarządu; podnosił również, że pod uchwałą nie ma podpisu jego żony wbrew temu, co twierdzi zarząd, jednak nie udowodnił swojego twierdzenia. Odnośnie innych zarzutów powód wskazał, że "cena 500zł nie została uchwalona, tylko podana w treści uchwały", co świadczy o głębokim niezrozumieniu tego, czym w istocie jest uchwała Wspólnoty. Powód, zdaje się, spodziewał się czegoś w rodzaju referendum co do ceny, tymczasem stanowisko właścicieli co do ceny nie wymaga wcześniejszego omówienia czy dyskusji, wystarczy, że będzie zawarte w uchwale i poddane pod głosowanie. Powód zgłosił również zastrzeżenie, że zebrania nie są już nagrywane, jednak zastrzeżenie to, wobec braku obowiązku nagrywania zebrań, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Powód podnosił także, że pod uchwałą nie podpisali się właściciele tzw. "małej wspólnoty", tj. budynku, którego dotyczy adaptacja- nie ma jednak żadnego znaczenia, kto personalnie głosował za uchwałą, ponieważ uchwały podejmowane są większością głosów; ponadto zarzut ten nie został w żaden sposób udowodniony, powód nie zgłosił bowiem skutecznie w niniejszej sprawie żadnych wniosków dowodowych poza swoim przesłuchaniem.

Z twierdzeń pozwu wynika również, że powód uznał za sprzeczne z prawem głosowanie nad uchwałą nie objętą porządkiem obrad- nie istnieją jednak przepisy, które zabraniałyby takiego głosowania, albo ustanawiały obowiązek głosowania wyłącznie nad uchwałami wskazanymi w zawiadomieniu.

W tej sytuacji uznano zatem, że nie zachodzi sytuacja, która uzasadniałaby zastosowanie art. 189 k.p.c. w postaci rażącego naruszenia przepisów prawa.

Sąd nie widzi potrzeby ustosunkowania się do kwestii podniesionych przez pozwaną w zakresie żądania sprostowania uchwał oraz do twierdzeń pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 13 września 2013r również dotyczącego sprostowania uchwał, gdyż, jak wskazano w części wstępnej uzasadnienia, pozew w tej części został zwrócony, co, jak się wydaje, umknęło uwadze pełnomocników stron.

Sąd oparł się przy wydawaniu orzeczenia na niespornych dokumentach, przedstawionych przez strony, na zeznaniach świadków A. G., M. K. i M. W., które zgodnie potwierdziły, że na zebraniu wyraźnie wskazano, że głosowanie ma dotyczyć uchwały w sprawie zgody na adaptację strychu przy ul. (...). Świadkowie w różny sposób opisywali te same fakty, co wzmacnia wiarygodność ich zeznań, tworzących jedną spójną i logiczną całość. Sąd zeznaniom powoda dał wiarę tylko w takim zakresie, w jakim znajdowały oparcie w pozostałym materiale dowodowym, m.in. co do daty, w której doręczono powodowi uchwałę; w części dotyczącej ocen, czy twierdzeń w żaden sposób nie udowodnionych Sąd zeznania powoda uznał za materiał odosobniony i mało wiarygodny. Wskazano już wyżej, że powód zaprzeczał, wbrew oczywistym faktom, że uzgodnieniem ceny jednego metra kwadratowego adaptacji jest uchwała Wspólnoty, co stawia w ogóle treść zeznań powoda pod znakiem zapytania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadków "mieszkańców budynku przy ul. (...)" na okoliczność "faktycznego niewyrażania przez nich zgody na adaptację" ponieważ ten wniosek dowodowy, zgłoszony przez zawodowego pełnomocnika, nie został sprecyzowany w sposób należyty. Aż do zamknięcia rozprawy nie zostały wskazane dane personalne osób, które miałyby zostać przesłuchane. Nawet gdyby dane takie zostały wskazane, dowód nie zostałby przeprowadzony, ponieważ teza dowodowa wskazana przez powoda dotyczy okoliczności obojętnych dla rozstrzygnięcia. Powód nie kwestionował bowiem samych wyników głosowania, a obecny pogląd właścicieli lokali co do adaptacji, pozbawiony jest znaczenia, skoro ich wola została wyrażona w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami.

Sąd oddalił również wszelkie wnioski dowodowe zgłoszone na rozprawie jako spóźnione; nie ma żadnego znaczenia jakie zarzuty w rozmowie z A. G. w stosunku do zaskarżonych uchwał podnosił pan S. J. i z jakich przyczyn to uczynił. Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie świadka P. B. (notabene obecnej na sali w trakcie całego postępowania

sądowego). Ten ostatni wniosek nie został zresztą sprecyzowany co do okoliczności, na które świadek miałby zeznawać, pomimo pytania co takiego osoba ta miałaby powiedzieć.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98§1 kpc, przyjmując, że strona powodowa przegrała proces w całości, a do poniesionych przez pozwaną kosztów zaliczył wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 180 złotych zgodnie z § 5 oraz § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłatę od pozwu w kwocie 200zł (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.)