

Sygn. akt V ACa 359/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Maria Sokołowska (spr.)

Sędziowie: SA Maryla Domel-Jasińska

SA Irma Kul

Protokolant: sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ł. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 5 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 72/10

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Powód K. Ł. (1) w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. domagał się uchylenia uchwały zebrania właścicieli Wspólnoty nr (...) podjętej w dniu 17 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na adaptację oraz zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia stosowanej umowy. Ponadto, powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że zaskarżoną uchwałą wyrażono zgodę na wydzielenie z nieruchomości wspólnej części strychu o powierzchni 4,40 m² i zaadoptowanie wskazanej części na lokal mieszkalny przez E. B.. Jednocześnie udzielono zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia z E. B. umowy przeniesienia na nią własności zaadoptowanej części strychu. W zamian za powyższe, E. B. zobowiązała się przenieść na rzecz Wspólnoty własność przynależnej do jej lokalu piwnicy o powierzchni 4,40 m². W ocenie powoda, przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przez co również narusza interes powoda i całej Wspólnoty. Powód podniósł, że wartość powierzchni strychu jest znacznie wyższa od wartości piwnicy, a ponadto może zostać zagospodarowana w sposób zdecydowanie bardziej efektywny i przynosić zyski Wspólnocie, podczas gdy powierzchnia

piwnicy nadaje się wyłącznie na pomieszczenie magazynowe, z których to pomieszczeń czynsz najmu zwykle jest o połowę niższy. Niezależnie od powyższego, powód zarzucił, że zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem przepisów prawa, a zwłaszcza art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 k.c. Zdaniem powoda, w budynku jest siedem lokali, a więc do zarządu nieruchomością wspólną stosować należy przepisy o współwłasności, w tym art. 199 k.c., przewidujący warunek zgody wszystkich współwłaścicieli na rozporządzania rzeczą wspólną i dokonywania innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a tymczasem zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów 62,50%, co narusza przepisy prawa.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wspólnota utrzymywała, że w budynku znajduje się osiem lokali, co wynika z księgi wieczystej. Uchwała została zatem podjęta w odpowiednim trybie i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powoda.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w B. uchylił zaskarżoną uchwałę (...)i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie (...)uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd odwoławczy uznał za słuszne stanowisko Sądu I instancji, że prawidłowy był tryb podejmowania zaskarżonej uchwały w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali, albowiem do powstania prawa odrębnej własności lokalu dochodzi w momencie dokonania stosownego wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny i dopóki wpis taki istnieje i nie został zmieniony, stan prawny nieruchomości należy określić według treści tego wpisu. Ponadto Sąd nakazał poczynienie ustaleń co do spornych okoliczności i dokonania ich oceny w świetle art. 25 ustawy o własności lokali.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w B. uchylił uchwałę (...)podjętą w dniu 17.12.2007 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie wyrażenia zgody na adaptację oraz zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i upoważnienie zarządu Wspólnoty do zawarcia stosownej umowy oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, iż powód jest właścicielem jednego z lokali w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). W dniu 17 grudnia 2007 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w/w nieruchomości, podjęta została uchwała (...)w sprawie wyrażenia zgody na adaptację oraz zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia stosownej umowy.

Wskazaną uchwałą wyrażono zgodę na wydzielenie z nieruchomości wspólnej części strychu o powierzchni 4,40 m² i zaadoptowanie wskazanej części strychu na lokal mieszkalny przez E. B.. Postanowiono, że przedmiotowa część strychu powiększy należący do E. B. lokal nr (...). Jednocześnie udzielono zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia z E. B. umowy przeniesienia na nią własności zaadoptowanej części strychu. Uchwała stanowiła ponadto, że w zamian za przeniesienie prawa własności przedmiotowej części strychu E. B. przeniesie na rzecz Wspólnoty własność przynależnej do jej lokalu piwnicy o powierzchni 4,40 m².

Przeciwko podjęciu uchwały głosował jedynie powód i jego małżonka.

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla w/w nieruchomości znajdują się wpisy o wyodrębnieniu ośmiu lokali.

Wartość 1 m² strychu wynosi 1 570 zł, zaś wartość 1 m² piwnicy wynosi 432 zł. Istnieje możliwość wyodrębnienia strychu jako samodzielnego lokalu oraz jego adaptacji na lokal mieszkalny, natomiast piwnica może spełniać jedynie funkcje magazynowe.

Dojście do części wspólnej strychu znajduje się od strony oficyny. W chwili obecnej strych nie jest wykorzystywany na konkretne cele, znajdują się tam materiały budowlane złożone przez pracowników wykonujących remont w lokalu należącym do właściciela lokalu oraz jest możliwość suszenia prania.

Ustaleń w przedmiocie wartości 1m^2 powierzchni strychu i piwnicy Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dowodu z pisemnych i ustnej opinii biegłego sądowego W. K. (1). W ocenie tego Sądu opinia pisemna biegłego jest szczegółowa, pełna, precyzyjnie wyjaśniająca podstawy zawartych w opinii wniosków, a przez to – rzetelna. Sporządzona w oparciu o doświadczenie zawodowe biegłej (...), a także na podstawie oględzin nieruchomości, przepisów prawa, dokumentów zawartych w aktach sprawy i transakcji uzyskanych na podstawie analizy aktów notarialnych w latach 2008-2011. Biegła w sposób przejrzysty i kompletny odpowiedziała na pytania i wątpliwości strony pozwanej w opinii uzupełniającej z dnia 15 listopada 2011 r. oraz opinii ustnej z dnia 23 listopada 2011 r. Sąd I-instancji w pełni podzielił treść opinii sporządzonych przez biegłą W. K. (1), albowiem wycena strychu i piwnicy została dokonana po analizie rynku podobnych nieruchomości lokalowych o charakterze inwestycyjnym nabywanych pod adaptację ze strychu, położonych w centrum miasta oraz pomieszczeń o funkcji magazynowej i składowej położonych w piwnicy, co w pełni odpowiada warunkom spornej nieruchomości. Ponadto biegła brała pod uwagę stan pomieszczeń i możliwości adaptacyjne istniejące w chwili wyceny, bez nakładów na adaptację. Powyższe przemawia za wiarygodnością opinii.

Natomiast podstawą ustaleń stanu faktycznego Sąd Okręgowy uczynił opinii sporządzonej przez biegłego A. B. (1). Zdaniem Sądu opinia oparta jest przede wszystkim na doświadczeniu zawodowym biegłego. Jest przy tym niejednoznaczna, gdyż biegły do określenia wartości strychu i piwnicy brał pod uwagę również nieruchomości nie obejmujące powyższych pomieszczeń bądź lokale z zaadoptowanymi już strychami. Ponadto do określenia dochodów z czynszu zostały brane pod uwagę nieruchomości położone na obrzeżach B. nie zaś w centrum, gdzie zlokalizowana jest sporna nieruchomość, co niewątpliwie wpływa na wysokość stawki za czynsz lokalu.

Sąd I-instancji powołując się na treść art. 386 § 6 kpc zważył, iż rozpoznając ponownie niniejszą sprawę jest związany oceną prawną dokonaną przez Sąd odwoławczy, który uznał, że tryb podejmowania zaskarżonej uchwały w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali był prawidłowy, albowiem do powstania prawa odrębnej własności lokalu dochodzi w momencie dokonania stosownego wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny i dopóki wpis taki istnieje i nie został zmieniony, stan prawny nieruchomości należy określić według treści tego wpisu. Wpis w księdze wieczystej nr (...) rozstrzyga, że lokali tych jest osiem.

Kierując się wskazaniem Sądu odwoławczego co do dalszego postępowania, Sąd Okręgowy poczynił ustalenia co do wartości spornych powierzchni strychu i piwnicy, możliwości ich efektywnego wykorzystania i osiągnięcia przez Wspólnotę ewentualnych korzyści, mając na uwadze interes powoda oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd ten w oparciu o opinie biegłego sądowego W. K. (1) ustalił, iż część wspólna strychu o powierzchni $4,40\text{ m}^2$ posiada większą wartość użytkową oraz rynkową niż piwnica określona w zaskarżonej uchwale (...) z dnia 17 grudnia 2007 r., albowiem wartość 1 m^2 strychu wynosi $1\,570\text{ zł}$, zaś wartość 1 m^2 piwnicy wynosi 432 zł . Istnieje możliwość wyodrębnienia i sprzedaży tej części nieruchomości, bowiem możliwa jest adaptacja strychu na cele mieszkaniowe. Strych posiada swobodne dojście przez klatkę schodową oficyny. Wysokość strychu w stanie obecnym wynosi od $140\text{-}277\text{ cm}$, a powierzchnia użytkowa strychu wynosi ok. 95 m^2 .

Strych może pełnić funkcje gospodarcze oraz – po adaptacji – funkcje mieszkaniowe.

Fragmencie strychu będący przedmiotem uchwały został oszacowany w całości nieruchomości wspólnej strychu, albowiem z uwagi na niewielką powierzchnię nie mógłby być samodzielnym lokalem. Natomiast piwnica o powierzchni $5,33\text{ m}^2$ nie ma okien, może pełnić jedynie funkcje składowe i magazynowe o ograniczonym zakresie ze względu na kształt, powierzchnię czy standard.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali podstawą do uchylecia uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu. W ocenie tego Sądu uchwała(...)podjęta w dniu 17 grudnia 2007 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie wyrażenia zgody na adaptację oraz zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia stosownej umowy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż jest niekorzystna dla Wspólnoty. Wartość części nieruchomości wspólnej – strychu jest bowiem znacząco większa od wartości pomieszczenia przynależnego – piwnicy. Wspólnota nie otrzymałaby zatem odpowiedniego ekwiwalentu. Sąd podkreślił przy tym iż decydujące znaczenia ma możliwość uzyskania odpowiednich korzyści i dochodów ze wskazanych pomieszczeń, które są znacząco większe w stosunku do strychu. Wobec powyższego Sąd uznał, iż zaskarżona uchwała skutkowałaby osiągnięciem korzyści przez jednego z właścicieli lokalu, godząc jednocześnie w interesy Wspólnoty i pozostałych współwłaścicieli w tym powoda.

We wniesionej apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I-instancji.

Skarżąca zarzuciła:

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na błędnej ocenie jako niewiarygodnej opinii biegłego A. B. (1) i nie wyjaśnienie wszystkich wątpliwości zgłoszonych do opinii biegłej W. K. (1)
- naruszenie art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie nadużywania przez powoda prawa podmiotowego, który w czasie procesu czyni użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację powód K. Ł. (2) domagał się jej oddalenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

W szczególności nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie błędnej oceny opinii biegłych A. B. (1) oraz W. K. (1).

Nie ulega wątpliwości, że dowód z opinii biegłego, tak jak każdy inny dowód podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 kpc. Jednak specyfika tej oceny wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Dokonując oceny tego dowodu Sąd powinien więc skontrolować wypowiedzi biegłego pod kątem ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania swego stanowiska, podstaw opinii i stopnia jej stanowczości. Wnioski, które Sąd wyciąga poddając zebrany materiał dowodowy ocenie na podstawie art. 233 § 1 kpc muszą być logicznie uzasadnione i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

W niniejszej sprawie zostały wydane dwie opinie biegłych, które wskazują odmiennie wartości użytkowe i rynkowe pomieszczeń strychu oraz piwnicy, a także nie są zgodne co do możliwości zaadaptowania tych pomieszczeń na cele mieszkalne lub użytkowe. W tej sytuacji rzeczą Sądu I-instancji była ocena obu opinii w świetle zasad wyżej wymienionych i oparcie się na tej z nich, którą uznał za spełniającą wymóg wiarygodności. W ocenie tego Sądu taki wymóg spełnia opinia biegłej W. K. (1) w przeciwieństwie do opinii biegłego A. B. (1). Uzasadniając negatywną ocenę opinii biegłego A. B., Sąd Okręgowy zważył, iż opinia ta jest niejednoznaczna, gdyż biegły do określenia wartości strychu i piwnicy brał pod uwagę także nieruchomości nie obejmujące powyższych pomieszczeń bądź lokale z

zaadaptowanymi już strychami. Nadto dla określenia dochodów z czynszu brał pod uwagę nieruchomości położone na obrzeżach B. a nie w centrum, gdzie zlokalizowana jest sporna nieruchomość. Te – słuszne argumenty Sądu I-instancji – nie są jednak argumentami zasadniczymi wpływającymi na ocenę wartości dowodowej opinii biegłego A. B..

Należy bowiem przypomnieć, iż na obecnym etapie postępowania, po uchyleniu przez Sąd Apelacyjny poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego, sprawa skoncentrowała się na badaniu prawdziwości twierdzeń powoda, że wartość powierzchni strychu jest znacznie wyższa od wartości powierzchni piwnicy określonych w zaskarżonej uchwale Wspólnoty dlatego, że istnieje potencjalna możliwość zagospodarowania strychu w sposób bardziej efektywnej niż piwnicy. To bowiem twierdzenie stanowiło podstawę do sformułowania zarzutu, iż przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi interes powoda jako członka Wspólnoty. Z tych też przyczyn ustalenie wartości spornych powierzchni uzależnione było a priori od ustalenia ich potencjału gospodarczego, tj. istniejących możliwości ich efektywnego wykorzystania i osiągnięcia przez Wspólnotę ewentualnych korzyści.

Ustalenie to nie mogło przy tym ograniczać się do wskazanych w uchwale 4,40 m² powierzchni strychu, ale strychu jako całości. Z opinii obu biegłych jednoznacznie wynika bowiem, że nie jest możliwe wydzielenie wskazanej powierzchni strychu jako samodzielnego lokalu. Stąd też dla oceny zdolności adaptacyjnych należy brać pod uwagę całość powierzchni strychu, a nie jedynie powierzchnię określoną w uchwale.

Odpowiadając na część tezy dowodowej odnoszącej się do zdolności adaptacyjnych powierzchni strychu i piwnicy, biegły A. B. stwierdził, iż przedmiotowy fragment strychu (określony przez biegłego na 4,85 m²) może pełnić tylko rolę uzupełnienia powierzchni użytkowej już istniejącego lokalu mieszkalnego graniczącego z tym fragmentem (czyli lokalu nr (...) usytuowanego na strychu) lub może pozostać częścią powierzchni strychu statucie współwłasności. Co do pomieszczenia w piwnicy (5,33 m²) biegły stwierdził, iż może ono pełnić funkcje magazynowe dla materiałów nie wymagających specjalnych warunków (strona 18,19 opinii, k: 271-272 akt). Biegły nie wypowiedział się natomiast czy strych jako całość może być zaadaptowany na cele mieszkalne lub użytkowe, i jakie ma to przełożenie na wartość spornych powierzchni. Ustalając wartość użytkową i rynkową 1 m² strychu i piwnicy biegły nie uwzględnił więc zdolności adaptacyjnych tych pomieszczeń, a jedynie odniósł się do ściśle określonej powierzchni (4,85 m² i 5,33 m²), przyjmując – w przypadku strychu – że jego zdolności adaptacyjne ograniczają się do możliwości przyłączenia go do istniejącego już lokalu mieszkalnego nr (...).

Natomiast opinia biegłej W. K. (1) zawiera ocenę zdolności adaptacyjnej strychu jako całości oraz piwnicy. Biegła jednoznacznie wskazała, że strych nadaje się do adaptacji na lokal mieszkalny lub użytkowy. Natomiast piwnica może pełnić jedynie funkcje magazynowe, składowe typowe dla pomieszczenia piwnicznego. Wartość rynkową 1 m² tych pomieszczeń biegła oszacowała odnosząc się do stanu technicznego tych powierzchni, ich położenia, możliwej funkcji i potencjału inwestycyjnego przy czym uwzględniony został najkorzystniejszy sposób użytkowania tych powierzchni. (opinia k: 384 akt).

Podnoszone przez skarżącą w apelacji zarzuty do opinii biegłej W. K. stanowią w istocie powtórzenie zarzutów zawartych w piśmie procesowym dnia 21.09.2011r. (k: 424-428), do których biegła szczegółowo odniosła się w opinii uzupełniającej (k: 435-437). Wprawdzie Sąd Okręgowy, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie dokonał oceny tych zarzutów, jednak ich analiza dokonana przez Sąd odwoławczy prowadzi do wniosku, że nie zdołały one skutecznie podważyć miarodajności omawianej opinii.

W szczególności nie zasługuje na uwzględnienie zarzut, że o terminie oględzin nieruchomości biegła nie zawiadomiła pełnomocnika pozwanej Wspólnoty lecz jej Zarząd. Czynności biegłego związane z oględzinami stanowią etap poprzedzający złożenie opinii. Przepisy kpc nie wymagają obecności stron przy tych wstępnych czynnościach, które odbywają się poza posiedzeniem sądowym. Postępowanie dowodowe przy dowodzie z opinii biegłego rozpoczyna się dopiero z chwilą złożenia opinii, wszelkie, zaś wcześniejsze czynności mają jedynie na celu przygotowanie opinii. Stąd

nie znajdują tu zastosowania przepisy o doręczaniu zawiadomień o posiedzeniach sądowych, w tym także art. 133 § 3 kpc.

Co do wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną, to na stronie 13 opinii biegła wyraźnie stwierdziła, że ogrzewanie i ciepła woda stanowią rozwiązanie indywidualne w poszczególnych lokalach.

Nawet jednak gdyby przyjąć – jak twierdzi skarżący, że sieci ciepłowniczej w budynku nie ma – (co wydaje się wątpliwe w sytuacji, gdy mamy do czynienia z nieruchomością, w której zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe) – to okoliczność też w jednakowym stopniu wpływałaby zarówno na wartość pomieszczenia strychowego jak i piwnicy. To zaś oznacza, że występujące różnice w tych wartościach zostałyby zachowane.

Biegła wyjaśniła w opinii uzupełniającej (k. 435-437) iż oceny możliwości adaptacji strychu na lokal mieszkalny dokonała w oparciu o stan obecnie istniejący. Wskazała, że można go adaptować w stanie obecnym, gdyż pozwala na to wysokość strychu, ale można też dokonać przebudowy poprzez podwyższenie dachu. Dla oceny istnienia potencjalnej możliwości podniesienia dachu nie ma przy tym znaczenia brak ewentualnej zgody właściciela lokalu nr (...) na taką przebudowę. Chodzi tu bowiem o istnienie technicznej możliwości, niezależnie od przeszkód innej natury. Dla potwierdzenia takiej możliwości biegła powołała fakt uzyskania pozwolenia na budowę przez M. N. i M. O., przyznając jednak, że nie analizowała tego projektu.

Biegła W. K. odniosła się także do zarzutu braku dojścia do lokalu, który mógłby powstać po adaptacji strychu, wskazując że wystarczającym ciągiem komunikacyjnym jest klatka schodowa w oficynie. Ze względu na wiek budynku oraz fakt, że jest on wpisany do rejestru zabytków, nie mają tu zastosowania przepisy powoływanego przez skarżącą rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 15.06.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

Odnosząc się do zarzutu kwestionującego wydzielenia 4,85 m² strychu jako lokalu samodzielne, biegła przyznała, że lokal taki nie posiada cech samodzielności i nie mógłby uzyskać stosownego zaświadczenia. Podkreśliła przy tym, że jest to jedynie część strychu, który został oszacowany jako całość tego pomieszczenia i ustalono stawkę za 1 m² jego powierzchni.

W procesie wyceny biegła porównała pomieszczenie strychu z podobnymi pomieszczeniami strychoowymi o charakterze gospodarczym, dla których wydano zaświadczenie o samodzielności. Nie były to lokale mieszkalne. Wskazane przez biegłą ceny rynkowe odnosiły się do strychów przed adaptacją. Stąd też wysokość ewentualnych nakładów, które bezspornie należy ponieść na adaptację strychu, pozostają bez znaczenia dla dokonanej wyceny.

Biegła odniosła się również w sposób wyczerpujący do dalszych zarzutów pozwanej dotyczących sposobu ustalenia stawek czynszu i zasadności ich zastosowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wyjaśnienia biegłej złożone do pisemnej opinii są jasne i wyczerpujące. Ponowienie w apelacji zarzutów w kwestiach wyjaśnionych przez biegłego należy zatem ocenić jako nieuzasadnioną polemikę z opinią, którą słusznie Sąd Okręgowy uznał za miarodajną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oczekiwanego przez skarżącą skutku nie mogła odnieść załączona do apelacji prywatna ekspertyza sporządzona na zlecenie pozwanej przez architekta T. M.. W judykaturze zgodnie przyjmuje się, że tego rodzaju ekspertyzy nie mogą być traktować jak dowód z opinii biegłego, a jedynie postrzegane jako twierdzenia samej strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Jednak twierdzenia te zostały podniesione dopiero w postępowaniu apelacyjnym, zatem podlegają ocenie w świetle art. 381 kpc, wg. którego Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać przed Sądem I-instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie, wynikła później. Wbrew twierdzeniom skarżącej pozwana mogła podnieść twierdzenia wynikające z prywatnej ekspertyzy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, skoro z daty jej sporządzenia tj. 22.08.2011 r. wynika, że znana była pozwanej nie tylko przed zamknięciem rozprawy przed Sądem Okręgowym (23.11.2011 r.), ale nawet przed przesłuchaniem biegłej W. K. (1). Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny nie uwzględnił nowych twierdzeń pozwanej w omawianym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest też podstaw do uwzględnienia zarzutu dotyczącego naruszenia art. 5 kc. Powód domagając się w niniejszej sprawie uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 17.12.2007 r. działa w granicach uprawnienia wynikającego z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jego żądanie okazało się nadto uzasadnione, skoro zostało wykazane że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż jest niekorzystna dla Wspólnoty. Wartość części nieruchomości wspólnej tj. określona w uchwale powierzchnia strychu jest znacznie większa od wartości piwnicy. W drodze planowanej zamiany tych powierzchni Wspólnota nie otrzyma więc należnego jej ekwiwalentu.

W niniejszej sprawie pozwana nie tylko nie wykazała ale nawet nie podnosiła okoliczności, które mogłyby wskazywać na nadużycie przysługującego powodowi prawa do zaskarżenia uchwały. Podnoszone w apelacji twierdzenia, że powód torpeduje wszystkie poczynania Wspólnoty i uniemożliwia osiągnięcie przez nią zakładanych celów, pozostają nadal nieskonkretyzowane i jako takie nie poddają się ocenie prawnej.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.