

Sygn. akt I C 277/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Jerzy Habaj

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2021 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 277/21

UZASADNIENIE

Powódka K. G. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 grudnia 2020r. w sprawie wyrażenia zgody na wykup części korytarza o powierzchni 7,68 m kw. na rzecz właścicieli lokalu nr (...).

Strona pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, wraz z odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. składa się z czterech lokali.

K. G. jest właścicielką jednego z lokali.

Bezsporne.

W dniu 27 lipca 2018r. uchwałą nr (...) jednogłośnie został powołany zarząd wspólnoty w osobach K. G., A. T., Z. W. i R. C. (1).

dowód: uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 42,

Zakład Administracji (...) spółka z o.o. w K. jest zarządcą pozwanej wspólnoty i posiada pełnomocnictwo do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu przed sądem.

dowód: uchwała nr(...) z kartą do głosowania - k. 43,

umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną - k. 38-41,

uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 43,

Uchwałą nr(...) z dnia 1 stycznia 2020r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na oddanie w bezterminowe użyczenie, części nieruchomości wspólnej - korytarza o powierzchni 5,6m kw na rzecz A. T. celem wykonania pomieszczenia gospodarczego. Według § 2 uchwały, koszt wykonania prac poniesie w całości A. T., a prace budowlane winny być wykonane zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Za podjęciem wyżej wymienionej uchwały zagłosowali właściciele lokali posiadający 83,68% udziału w prawie własności. Powódka nie oddała głosu.

dowód: uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 46-47,

Uchwałą nr(...) z dnia 1 stycznia 2020r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę przeróbkę instalacji wodnej, biegnącej z lokalu mieszkalnego K. G., tak aby po wykonaniu zamkniętego połączenia dóch lokali mieszkalnych przez R. C. (1), instalacja wodna znajdowała się na korytarzu nieruchomości. Według § 2 uchwały, koszt wykonania prac poniesie w całości R. C. (1), a prace budowlane winny być wykonane zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Za podjęciem wyżej wymienionej uchwały zagłosowali właściciele lokali posiadający 83,68% udziału w prawie własności. Powódka nie oddała głosu.

dowód: uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 48-49,

W uchwale z dnia 16 stycznia 2020r. nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na oddanie w użytkowanie części wspólnej nieruchomości - korytarza o pow. łącznej 7,68 m kw. na rzecz R. C. (1) o powierzchni 2,08 m kw celem wykonania zamkniętego połączenia dwóch lokali mieszkalnych (przedpokoju) oraz na rzecz A. T. o powierzchni 5,6m kw celem wykonania przedpokoju.

W § 2 uchwały, wspólnota ustanowiła odpłatność za wydzierżawioną powierzchnię części wspólnych w kwocie 15 zł za metr kw., przy czym należność ta będzie płatna miesięcznie do 30 dnia każdego miesiąca począwszy od dnia zakończenia robót adaptacyjnych na konto funduszu remontowego wspólnoty. Według § 3 uchwały, odpłatność za dzierżawę części wspólnych wynosi 31,20 zł i obciąża R. C. (1), a A. T. obciąża 84,00 zł.

Pozwana uchwaliła ponadto, że wyraża zgodę na przeróbkę instalacji wodnej biegnącej z pomieszczeń C. (po częściach wspólnych) tak, aby utworzono przyłącz indywidualny dla K. G.. Przy czym pozwana ustaliła, że prace mają być wykonane przez firmę zewnętrzną dysponującą uprawnieniami instalacyjnymi (§ 4 uchwały). Koszt wykonania prac poniosą w całości R. C. (1) i A. T. - co do adaptacji korytarza na przedpokoje, natomiast koszt wykonania nowego przyłącza do lokalu K. G. w całości pokryje R. C. (1) (§ 5 uchwały). Za podjęciem wyżej wymienionej uchwały zagłosowali właściciele lokali posiadający 74,54% udziału w prawie własności. Powódka głosowała „za” podjęciem uchwały.

dowód: uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 50-51,

Uchwałą nr(...) z dnia 27 lipca 2020r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę udziałów właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w związku z adaptacją korytarza. Według § 2 uchwały, koszt wykonania uchwały poniosą wnioskodawcy zmiany udziałów w budynku. Uchwałę podjęto jednomyślnie.

dowód: uchwała nr (...) z kartą do głosowania - k. 52,

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. dnia 16 grudnia 2020r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykup części korytarza o powierzchni 7,68 m kw. na rzecz właścicieli lokalu nr (...).

Zgodnie z § 1 uchwały, wspólnota wyraziła zgodę na wykup użytkowanej części wspólnej nieruchomości - korytarza na pierwszym piętrze nieruchomości o pow. łącznej 7,68 m kw. na rzecz R. C. (1) o powierzchni 2,08 m kw oraz na rzecz A. T. o powierzchni 5,6m kw. W § 2 uchwały uchwalono, że pozwana wspólnota ustala odpłatność w wysokości 2,08 zł za wykup 2,08m kw. części wspólnej korytarza przez R. C. (1) i ustala odpłatność w wysokości 5,60 zł za wykup 5,6m kw. części wspólnej korytarza przez A. T.. Należność miała być płatna na konto funduszu remontowego wspólnoty do dnia 31 grudnia 2020r. Według § 3 uchwały, wszelkie koszty związane z wykupem części wspólnej, sądowe, notarialne, podatkowe, koszty rzeczoznawcy obciążają R. C. (1) i A. T.. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (§ 4).

Głosowanie nad uchwałą przebiegało w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Właściciele lokali nr (...) oddali głosy 16 grudnia 2020r. „za” uchwałą. Powódka dnia 16 grudnia 2020r. oddała głos „przeciw” uchwale. Za podjęciem wyżej wymienionej uchwały zagłosowali właściciele lokali posiadający 83,68% udziału w prawie własności.

dowód: uchwała nr(...) z kartą do głosowania - k. 55-56,

Początkowo, głosowanie nad uchwałą zostało wyznaczone na 15 grudnia 2020r. na godz. 14.00. Nikt się nie pojawił. A. T. na co dzień pracuje na terenie Czech, mógł przyjechać dopiero dzień później, a więc zebranie zostało przeniesione na 16 grudnia 2020r. Powódka nie była obecna na zebraniu. Była informacja na drzwiach wejściowych do budynku o zmianie dnia, w którym odbędzie się głosowanie.

Powiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) zostało doręczone powódce dnia 23 grudnia 2020r.

dowód: powiadomienie z 21.12.2020r. wraz z potwierdzeniem doręczenia - k. 44-45,

zeznania członka zarządu pozwanej - Z. W. - k. 100,

zeznania członka zarządu pozwanej - A. T. - k. 99-100,

Co do zasady, K. G. wyraża zgodę na zakup części wspólnych, ale nie za podane w uchwale kwoty, ponieważ są w jej ocenie zaniżone.

dowód: przesłuchanie powódki - k. 99,

Część wspólna nieruchomości - część korytarza zgodnie z uchwałą nr(...), do czasu uchwalenia uchwały nr (...) była dzierżawiona przez R. C. (1) i A. T.. Część korytarza, którą nabywa R. C. (1) to część narożna, przez nikogo nieużywana. Między mieszkaniem A. T. a mieszkaniem należącym do sąsiadów jest wnęka - A. T. zamierza postawić tam ścianę, choćby tylko z gipsu, aby utworzyć w tym miejscu dla siebie garderobę. Nie zachodzi tam konieczność doprowadzania wody.

Żadna z części korytarza nie stanowi tzw. ciągu komunikacyjnego. Przedmiotowe części korytarza znajdują się w takich częściach nieruchomości, że nie są atrakcyjne dla osób z zewnątrz, nie stanowią nieruchomości, które mogą zostać wydzielone np. na sprzedaż. Nie mają większej wartości.

dowód: zeznania członka zarządu pozwanej - Z. W. - k. 100,

zeznania członka zarządu pozwanej - A. T. - k. 99-100,

W celu dokonania zmian określonych w uchwale nr (...) i wykupu części wspólnej nieruchomości - części korytarza na pierwszym piętrze nieruchomości R. C. (1) i A. T. musieli dokonać planu podziału tej nieruchomości i przeliczenia powierzchni, aby potem dokonać ponownego, po podziale, przeliczenia udziałów wszystkich mieszkańców. Część kosztów wynagrodzenia architekta za dokonanie tych czynności poniosła R. C. (1), A. T. zapłacił natomiast 2250 zł.

Dodatkowo, konieczne jest dokonanie zmiany treści 4 aktów notarialnych. Łączny koszt zmian wyniesie 3000 zł i kwota ta zostanie pokryta po połowie przez A. T. i R. C. (1).

Kwota 1 zł za metr kwadratowy powierzchni została ustalona przy uwzględnieniu kosztów, jakie właściciele nabywający te powierzchnie będą musieli pokryć, aby do zaadaptowania przestrzeni przez nich doszło (koszt wynagrodzenia architekta, notariusza).

dowód: zeznania członka zarządu pozwanej - A. T. - k. 99-100,

A. T. nie wykonał jeszcze żadnych prac, czeka z ich rozpoczęciem do czasu załatwienia wszelkich formalności. R. C. (1) natomiast zabudowała róg korytarza - postawiła dwie ścianki, wykonując tzw. „lekką zabudowę”. Stworzyła z tego przedpokój, z którego będzie mogła wchodzić do dwóch należących do niej mieszkań. W tym celu dokonano przerobienia instalacji wodnej z mieszkania powódki, na co K. G. wyraziła zgodę.

dowód: zeznania członka zarządu pozwanej - A. T. - k. 99-100,

Sąd nie uwzględnił wniosku powódki o przesłuchanie w charakterze świadków osób wskazanych w pozwie, uznając że zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do wydania rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1910), w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2020 r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż trzy lokale, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy o własności lokali. Od 1 stycznia 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K. posiada status dużej wspólnoty.

Zgodnie z art. 25 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.

Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli

lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

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

Powódka w niniejszej sprawie wykazała, że zachowała 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały.

Bezsporne jest, że uchwała nr (...) została podjęta 16 grudnia 2020r. Poza sporem pozostaje również, że powódka została powiadomiona o podjęciu uchwały dnia 23 grudnia 2020r. (data doręczenia powiadomienia). K. G. nadała przesyłkę zawierającą pozew dnia 21 grudnia 2020r. Doręczony do Sądu Rejonowego w (...) został 23 grudnia 2020r. Nie ma przy tym znaczenia, że jako adresata korespondencji powódka wskazała Sąd Rejonowy w (...) i dopiero ten sąd postanowieniem z dnia 7 stycznia 2021r. przekazał sprawę do niniejszego Sądu, jako Sądu właściwego do rozpoznania sprawy. Za datę wytoczenia powództwa należy bowiem przyjąć datę nadania przesyłki przez powódkę i stąd, w ocenie Sądu został zachowany termin 6 tygodni do zaskarżenia uchwały.

K. G., w pozwie zaskarżyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.. Uzasadniając swoje żądanie wskazała, że uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali, ponieważ dotyczy zmiany wysokości udziałów i została podjęta nie jednomyślnie, a jedynie większością głosów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, podniosła natomiast, że nie naruszyła procedury uchwałodawczej obowiązującej we wspólnocie - uchwała wymagała jedynie większości głosów. Uchwała ponadto realizowała dotychczasowe ustalenia wynikające z poprzednio uchwalonych uchwał, między innymi uchwały nr (...), za podjęcie której głos oddała również powódka.

Stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przepis art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustęp 3 art. 22 ustawy, zawiera niezamknięty katalog czynności, które uznaje się za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Rację ma w ocenie Sądu strona pozwana, że uchwała w sprawie wyrażenia zgody na wykup części wspólnej przez właściciela nie wymaga jednomyślności, a uchwała prowadząca do zmiany wielkości wysokości udziałów została podjęta zgodnie z przepisami prawa - przez większość właścicieli lokali.

Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego zostało usytuowane *expressis verbis* wśród czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali). Przepis art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi wyraźnie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa, a z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika - bez żadnych dodatkowych zastrzeżeń - że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. W ten sposób należy także ocenić zgodę (i stosowne umocowanie) na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku rozbudowy (nadbudowy) prowadzącej do zwiększenia powierzchni istniejącego już i wyodrębnionego lokalu, niezależnie od tego, czy przypadek ten przyporządkuje się do art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali (wykładnia rozszerzająca) czy też do art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali. To, że przepisy art. 3 ust. 6 i 7 ustawy o własności lokali przewidują umowną zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oznacza, iż również zmiana wielkości udziałów wynikająca z rozbudowy (przebudowy,

nadbudowy) może być dokonana wyłącznie w tym trybie albo w drodze jednogłośnie uchwały. Za poglądem, że zgoda na rozbudowę (przebudowę, nadbudowę) i związaną z tym zmianę wielkości udziałów oraz stosowne umocowanie mogą być udzielone uchwałami powziętymi większością głosów, przemawia także art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali, ponieważ zastrzeżono w nim wyraźnie, iż oświadczenia zarządu składane na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, w celu wykonania (m.in.) uchwały przewidzianej w art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, są skuteczne „w stosunku do właścicieli wszystkich lokali”. Wzmianka ta byłaby zbędna, gdyby pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia woli musiało być udzielane przez wszystkich właścicieli lokali. Nie bez znaczenia jest również to, że - jak trafnie zwraca się uwagę w doktrynie - wymaganie jednogłośnie właścicieli lokali mogłoby prowadzić w dużych wspólnotach mieszkaniowych do paraliżu decyzyjnego, ponieważ w praktyce uzyskanie zgody wszystkich członków wspólnoty byłoby niemożliwe. Właśnie z tego względu reżim ustawy zarządu nieruchomością wspólną w takich wspólnotach odbiega od zasad przewidzianych w art. 199 i n. KC i wiąże się z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego (por. wyrok SN z 14.06.2017r., sygn. IV CSK 478/16, L.).

K. G. podnosiła ponadto, że cena, która została ustalona przez wspólnotę, za jaką nastąpi wykup części powierzchni wspólnej jest znacznie zaniżona, wręcz symboliczna - cena powinna zostać ustalona przez rzeczoznawcę i odpowiadać cenom rynkowym.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, podniosła natomiast, że cena sprzedaży części powierzchni wspólnej uwzględnia również koszty adaptacji i sporządzenia odpowiedniej dokumentacji, pokrywanej przez nabywców, stąd zostały ustalone w kwocie minimalnej.

Zarzut naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinien podlegać ocenie przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w tym przepisie przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała. O naruszeniu tej zasady można mówić, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyt kosztowna, nieprzygotowana, ryzykowna gospodarczo. Odrębną kwestią - która musi być również rozstrzygana a casu ad casum - jest ocena, czy uchwała wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości za kwoty symboliczne narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa powinna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela (por. m.in. - wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 października 2015 r. I ACa 320/15, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 września 2015 I ACa 671/15, z dnia z dnia 23 marca 2016 r. I ACa 1766/15 oraz z dnia 22 listopada 2017 r., I ACa 435/17).

K. G. w toku niniejszego postępowania nie sprostала obowiązkowi wykazania, że wykonanie uchwały nr (...) naruszy zasady prawidłowej gospodarki, ani jej interesy jako właściciela nieruchomości. Zauważyć należy, że skoro nastąpi zmniejszenie udziału powódki w nieruchomości wspólnej, tym samym będzie ponosiła niższe koszty związane z utrzymaniem tych części wobec braku umowy właścicieli lokali, która inaczej kształtowałaby ponoszenie wydatków na części nieruchomości wspólnej przyznane do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom. Powódka powinna była wykazać, czy i jaki w związku z tym poniosła uszczerbek odpowiedni do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, co wymagało złożenia wniosków dowodowych, które mogłyby wykazać zmianę wartości przysługującego jej udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej. Zwiększenie powierzchni dwóch z lokali i zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej skutkować będzie ostatecznie odciążeniem (zmniejszeniem) właścicieli lokali poprzez niższy ułamek w nieruchomości wspólnej od opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. wyrok SN z 29.11.2018r., IV CSK 383/17, L.). Podjęta uchwała będzie zatem korzystna ekonomicznie, ponieważ z racji zwiększenia się powierzchni lokali, pozwana będzie pobierać wyższe koszty zarządu i zaliczki na

fundusz remontowy. Tym bardziej, że zbyta powierzchnia części wspólnej nieruchomości stanowi niewielką część nieruchomości, nie mogła stanowić odrębnego przedmiotu własności - z uwagi na wielkość nie była atrakcyjna ekonomicznie dla żadnej osoby, poza właścicielami lokali sąsiadujących z tą powierzchnią. Żadna np. osoba, czy spółka nie składała dotąd ofert, aby tę nieruchomość wykupić. Jak wynika z zeznań m.in. Z. W., sprzedaż dotyczy narożnika korytarza i wnęki sąsiadującej z lokalami stanowiącymi własność R. C. (2), stanowiącej łącznie powierzchnię jedynie 7,68 m kw. W świetle powyższego, rację ma strona pozwana, że nie zachodziła zatem potrzeba do dokonywania wyceny / oszacowania tej niewielkiej części nieruchomości, korytarza i sprzedaży jej właścicielom sąsiadujących z tą częścią wspólną po cenach rynkowych.

Jak wynika z zeznań członków zarządu pozwanej Wspólnoty - A. T. i Z. W., koszt prac związanych z adaptacją nabywanych przez R. C. (1) i A. T. części nieruchomości wynosi kilka tysięcy złotych i obejmuje koszty prac, a także koszty sporządzenia dokumentacji budowlanej. Ustalona w uchwale cena nabycia 1 m kw. uwzględnia więc nie tylko wartość samej nieruchomości, ale została obniżona z uwagi na pokrycie przez nabywców wskazanych kosztów - adaptacji, ekspertyz biegłego, kosztów notarialnych i podatkowych.

Nie sposób również pominąć, że jak sama powódka przyznała w trakcie przesłuchania, co do zasady nie sprzeciwia się samej decyzji, aby zbyć część powierzchni wspólnej. Dodatkowo, powódka nie zaskarżyła ani uchwały nr (...) ani również (...), w których to wspólnota wyrażała zgodę na oddanie tychże części nieruchomości R. C. (2) i A. T. w użyczenie. Co więcej, powódka zagłosowała za podjęciem uchwały nr(...), a także - uchwały nr(...), w której właściciele wyrazili zgodę na zmianę udziałów w budynku w związku z adaptacją korytarza. Można zatem przyjąć za stronę pozwaną, że uchwała nr(...) jedynie realizowała uprzednie ustalenia i zamiary właścicieli lokali.

W związku z tym, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. Skoro bowiem powódka przegrała proces, to powinna zwrócić stronie pozwanej poniesione koszty. Na koszty te składały koszty zastępstwa procesowego pozwanej wspólnoty w kwocie 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015r. poz. 800 ze zm.), powiększone o uiszczoną opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.