

Sygn. akt I C 1441/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: stażysta Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w budynku położonym  
w K. przy ul. (...),

o uchylenie uchwały nr (...)

**I. uchyła uchwałę nr (...) podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową w budynku położonym w K. przy ul. (...) w dniu 16 czerwca 2014r.;**

**II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku położonym w K. przy ul. (...) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 1441/14**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 28 listopada 2014 r.**

**Strona powodowa, Gmina Miejska K., reprezentowana przez Prezydenta Miasta K., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w budynku położonym w K., przy ul. (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 16 czerwca 2014 r. Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.**

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowa uchwała w jej ocenie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym narusza jej interesy. Jako podstawę prawa dochodzonego roszczenia strona powodowa wskazał przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 2004 r. o własności lokali. W budynku przy ul. (...) posiada (...) lokale o łącznej powierzchni użytkowej 165,06 mkw., co stanowi (...) części, czyli ok. (...) udziału we współwłasności nieruchomości. Z treści zaskarżonej uchwały nr (...) wynika, że Wspólnota wyraziła m.in. zgodę na nadbudowę części frontowej budynku o dodatkowe kondygnacje nad wydzielonymi lokalami nr (...), w zamian za remont – przebudowę dachu części frontowej budynku, który miał obejmować przebudowę więźby i pokrycia dachowego, obróbkę blacharską rynien i rur spustowych, przebudowę – nadbudowę i otynkowanie kominów, przebudowę i nadbudowę ścian i stropów niezbędnych do wyodrębnienia lokali, wymianę pionów wodno-

kanalizacyjnych, elektrycznych oraz gazowych – w razie konieczności, podniesienie klatki schodowej o dodatkowe poziomy, w tym koszty niezbędnej dokumentacji projektowej. Inwestor miał również zapewnić na swój koszt rusztowania do wykonania remontu elewacji frontowej budynku i pokryć koszty związane z ich ustawieniem na czas trwania remontu. Koszt wykonania prac określono szacunkowo na 90.000,00 zł, w razie gdyby koszty ostatecznie okazały się wyższe, inwestor miał pokryć różnicę.

Strona powodowa przyznała, że spłata za zgodę na nadbudowę może zostać uiszczona zarówno w pieniądzu jak i w formie prac remontowych wykonanych na rzecz wspólnoty, przy czym na poczet ceny mogą zostać zaliczone tylko te prace, do których wspólnota byłaby zobowiązana, gdyby nie było adaptacji i nadbudowy. Większość prac określonych w zaskarżonej uchwale, to prace, które inwestor musi wykonać po to, aby dokonać nadbudowy, stąd strona powodowa zarzuciła, że gdyby dach w obecnym stanie nie wymagał remontu, prace te inwestor i tak musiałby wykonać, aby zrealizować nadbudowę. Biorąc pod uwagę, że w wyniku nadbudowy inwestor uzyska powierzchnię 160 m<sup>2</sup>. i przyjmując jako cenę wartość proponowanych przez inwestora prac remontowych 90.000,00 zł, wspólnota sprzeda 1 m<sup>2</sup> powierzchni za 562,50 zł, mając jednak na względzie, że w decyzji ustalającej warunki zabudowy jest mowa o dwóch kondygnacjach – jednej pełnej i drugiej w przestrzeni poddasza, docelowa powierzchnia uzyskana w wyniku nadbudowy będzie faktycznie większa, a zysk Wspólnoty z jednego m<sup>2</sup>. powierzchni uzyskanej w wyniku zabudowy zdecydowanie niższy, zwłaszcza, że większość z planowanych prac ujętych w kwocie 90.000,00 zł w ogóle nie powinna zostać zaliczona na poczet ceny.

Ponadto, inwestor nie przedłożył kosztorysów, a jedynie przedstawił szacunkową wartość prac jakie zamierza wykonać; zdaniem strony powodowej przedłożenie kosztorysów pozwoliłoby na precyzyjne określenie prac, które mogłyby zostać zaliczone na poczet ceny. W uchwale nr (...) powinny być poddane pod głosowanie właścicieli istotne warunki umowy, które potem mogłyby zostać doprecyzowane przez zarząd w umowie z inwestorem, w szczególności terminy – zakończenia inwestycji, zawarcia umowy i korekty udziałów. W uchwale nie określono żadnego z powyższych terminów – zgoda na nadbudowę i adaptacje została wydana bezterminowo, co może skutkować tym, że inwestor nie zrealizuje swoich zamierzeń i przez wiele lat nie wykona na rzecz wspólnoty prac remontowych, do których się zobowiązał. Dodatkowo udzielenie bezterminowej zgody utrudni wspólnocie pozyskanie innego inwestora.

Zaskarżona uchwała posiada także inne uchybienia, w tym brak zgody wspólnoty na zmianę wysokości udziałów w związku ze zmianą powierzchni użytkowej budynku w wyniku adaptacji i nadbudowy oraz stosownego pełnomocnictwa dla zarządu do zmiany wysokości udziałów. Również zarząd nie powinien mieć uprawnień do udzielania dalszych pełnomocnictw, szczególnie adwokatom, co może generować dodatkowe koszty. W uchwale wspólnota powinna wyrazić zgodę na dokonywanie pewnych czynności przez inwestora wprost, a nie pozostawiać takie decyzje w gestii zarządu. Strona powodowa wskazała, że jeśli ewentualny zwrot nakładów inwestora miałby być uregulowany inaczej niż wynika z przepisów ogólnych zapisy tego dotyczące powinny znaleźć się w uchwale, gdyżodzi to określone zobowiązania dla wspólnoty w tym także finansowe i właściciele głosując nad uchwałami powinni mieć świadomość, na co się godzą. Strona powodowa wskazała również wadliwe sformułowania w treści uchwały, w zakresie dotyczącym braku zobowiązania inwestora w zakresie pokrycia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali, jak również kosztów stosownych wpisów do ksiąg wieczystych.

### ***Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.***

W uzasadnieniu podniosła, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 16 czerwca 2014 r. podjęto uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na adaptację i zmianę przeznaczenia wydzielonych lokali o innym przeznaczeniu (...) stanowiących strych w części frontowej i będących obecnie we własności osób fizycznych oraz nadbudowanie przez firmę (...) sp. z o.o. dodatkowej kondygnacji nad lokalami nr (...). Zarząd Wspólnoty na prośbę powodowej Gminy zlecił kontrolę stanu technicznego dachu i koszty jego remontu, jaki musiałaby ponieść Wspólnota – zgodnie z opinią Inspektora Budowlanego strych nad oficyną wymagał wymiany pokrycia, 50% deskowania i elementów konstrukcyjnych, strych nad częścią frontową wymagał zmiany pokrycia i 40% wymiany deskowania, a całość wymagał zabezpieczenia

środkami grzybobójczymi. Wstępne koszty prac oszacowano na 80.000,00 zł. Zarząd Wspólnoty zlecił również przygotowanie Operatu Szacunkowego dotyczącego wartości rynkowej poddasza nad oficyną kamienicy stanowiącego część wspólną. Zgodnie z opinią Rzecznawcy Majątkowego, szacowana wartość rynkowa to 22.500,00 zł. Strona pozwana wskazała również, że na skutek wieloletnich zaniedbań, kamienica przy ul. (...) wymagała olbrzymich nakładów remontowych. Od czasu utworzenia Wspólnoty tj. od 2008 r. wyremontowana została klatka schodowa, balkony, pionów wodno-kanalizacyjnych we frontowej części i elektryczne w całości kamienicy. Środki jakie corocznie są gromadzone na funduszu remontowym to kwota ok. 22.800,00 zł, a pilnego remontu wymaga dach i elewacja kamienicy. Poprzez przyjęcie zaskarżonej uchwały (...) Wspólnota uzyskuje remont dachu nad częścią frontową kamienicy wraz z obróbką blacharską; wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych w wypadku, gdyby taka wymiana okazała się konieczna oraz pokrycie kosztów rusztowań niezbędnych do wykonania remontu elewacji frontowej. Odnosząc się do zarzutu braku ustalenia terminów realizacji inwestycji w treści uchwały, strona pozwana podniosła, że ustalenie takich terminów ze względu na brak prawomocnych Warunków Zabudowy dla tej inwestycji jest trudne; Zarząd Wspólnoty po otrzymaniu prawomocnych Warunków Zabudowy wspólnie z Inwestorem dopracuje wszystkie szczegóły i uwzględni je w umowach cywilnoprawnych. W razie potrzeby Wspólnota planowała podjąć kolejne uchwały regulujące te kwestie. Bezpodstawny jest również zarzut braku zgody Wspólnoty na zmianę wielkości udziałów w związku ze zmianą powierzchni nieruchomości, bowiem zarówno w zaskarżonej uchwale, jak i w uchwale (...) jest mowa o wyrażeniu zgody Wspólnoty na „zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie nadbudowy, adaptacji części nieruchomości wspólnej ustanowienia, odrębnej własności.

W odniesieniu do dalszych pełnomocnictw udzielanych przez Zarząd, strona pozwana wyjaśniła, że jest to uprawnienie a nie obowiązek, a zatem upoważnienie Zarządu do dokonywania takich czynności nie oznacza, że do nich dojdzie.

Pozwana Wspólnota wskazała również, że wszyscy współwłaściciele są zainteresowani przeprowadzeniem przedmiotowej transakcji. Blokowanie i utrudnianie realizacji transakcji, która podniesie wartość nieruchomości i pozwoli na wykonanie jej remontu może zostać uznane jako celowe działanie na szkodę pozostałych współwłaścicieli. Uchylenie uchwały byłoby niezasadne i szkodliwe dla Wspólnoty, stąd strona pozwana wniosła o oddalenie pozwu.

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

W dniu 16 czerwca 2014 r. w obecności notariusza odbyło się Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W trakcie zebrania została podjęta zaskarżona uchwała nr (...), mocą której Wspólnota wyraziła zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – wykonanie nadbudowy części frontowej budynku o dodatkowe kondygnacje, nad wydzielonymi lokalami nr (...); dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na zmianie przeznaczenia strychu w części frontowej budynku nr (...) na samodzielny lokal lub lokale mieszkalne lub o innym przeznaczeniu; dokonanie przebudowy części nieruchomości wspólnej opisanych powyżej, w tym dokonanie wszelkich niezbędnych prac remontowych i budowlanych, dokonanie remontu dachu, podniesienie klatki schodowej o dodatkowe poziomy, remont wszelkich instalacji, w razie potrzeby wymianę pionów oraz podpięcie do pionów instalacyjnych nowopowstałych lokali; ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej; dokonanie podziałów i połączeń lokali oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie nadbudowy, adaptacji części nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności.

Jednocześnie Wspólnota postanowiła upoważnić każdorazowy Zarząd do zawarcia stosownych umów, w tym umów sprzedaży, ustanowienia odrębnej własności, zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej na rzecz kupującego, na warunkach według uznania zarządu.

W zamian za wyrażoną zgodę kupujący – inwestor miał wykonać remont – przebudowę dachu części frontowej budynku, w zakresie szczegółowo wskazanym w treści uchwały; przebudowę i nadbudowę i otynkowanie kominów, przebudowę i nadbudowę ścian i stropów niezbędnych do wyodrębnienia lokali; w razie konieczności wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych oraz gazowych; podniesienie klatki schodowej o dodatkowe poziomy (wraz kosztami dokumentacji projektowej oraz zapewnić na własny koszt rusztowania i pokryć wszelkie koszty związane z ich

ustawieniem na czas niezbędny do remontu elewacji. Koszt wykonania tych prac ustalono szacunkowo na 90.000,00 zł. W treści uchwały ustalono również, że w razie gdyby rzeczywiste koszty remontu będą wyższe od szacunkowych, kupujący pokryje koszty powstałej różnicy.

Jednocześnie Wspólnota postanowiła upoważnić każdorazowy zarząd od dokonania w jej imieniu i na jej rzecz wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie określonym uchwałą i w celu jej realizacji oraz upoważnić zarząd do występowania, w tym przez pełnomocnika, w sprawie uzyskania pozwoleń na budowę i montaż urządzeń niezbędnych do realizacji, przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, podpisywania umów o dostawę mediów, zmian tych umów oraz aneksów, podpisywania pism i odbioru wszelkiej korespondencji, dokonywania wpłat i wypłat oraz udzielania pełnomocnictw procesowych adwokatom.

Uchwał została podjęta większością 78,26 % udziałów.

Dowód:

Uchwała k.6-10

Na podstawie uchwały nr (...), w dniu 29 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego pomiędzy reprezentującymi Wspólnotę Mieszkaniową właścicieli lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., a przedstawicielem spółki pod firmą (...) sp. o.o. z siedzibą w miejscowości W., została zawarta przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży na podstawie której reprezentujący Wspólnotę zobowiązali się ustanowić odrębna własność lokalu powstałego w wyniku nadbudowy części frontowej budynku przy ul. (...) w K. nad lokalami nr (...) jako lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, z którym to lokalem związany będzie udział w częściach wspólnych budynku z którego lokal będzie wydzielony, oraz w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...) – udział ten miał być ustalony proporcjonalnie do zmiany metrażu nieruchomości wspólnej powstałej po wydzieleniu lokalu. Przedstawiciele Wspólnoty zobowiązali się następnie sprzedać spółce pod firmą (...) sp. z o.o. tak wydzielony lokal za cenę w kwocie 130.000,00 zł. Przyrzeczone umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży miały zostać zawarte w terminie 14 dni od uzyskania stosownych pozwoleń i decyzji, w tym WZ oraz pozwolenia na budowę na wykonanie prac budowlanych obejmujących nadbudowę i remont dachu, a dających możliwość przeznaczenia przedmiotu umowy na lokal mieszkalny, jednak nie później niż w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. Jako warunki zawarcia umowy sprzedaży strony ustaliły: uzyskanie przez sprzedającego prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy na wykonanie prac budowlanych obejmujących nadbudowę i remont dachu; uzyskania przez stronę kupującą prawomocnego pozwolenia na budowę - na wykonanie prac budowlanych obejmujących nadbudowę i remont dachu oraz przedłożenie przez stronę sprzedającą prawomocnej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przewidzianych w uchwale nr (...). W przypadku niespełnienia któregokolwiek z ustalonych warunków, stronie kupującej przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. Inwestor – kupujący, spółka (...) sp. z o.o. została zobowiązana do podjęcia własnym kosztem i staraniem działań mających na celu uzyskanie stosownych pozwoleń i decyzji, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę oraz odpowiedniej dokumentacji architektonicznej. W przypadku nie dojścia umowy przyrzeczonej do skutku (...) sp. z o.o. nie będzie miała w stosunku do Wspólnoty żadnych roszczeń w związku z poniesionymi nakładami. W ramach zapłaty ceny sprzedaży inwestor zobowiązał się dodatkowo do wykonania remontu elewacji frontowej budynku, którego koszt oszacowano na 40.000,00 zł; wszelkie dodatkowe, mogące powstać koszty miały zostać pokryte przez inwestora.

Dowód:

Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży (k.52-57)

**Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości. Nie ujawniły się również żadne okoliczności które wywoływałyby wątpliwości co do prawdziwości dokumentów.

### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie jest uzasadnione.

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.

W przedmiotowej sprawie Gmina opierała swoje roszczenie na naruszeniu zasad prawidłowego zarządu nieruchomością i naruszeniu jej interesów. Z naruszeniem interesów mamy do czynienia wtedy, gdy z obiektywnego punktu widzenia, dany interes zasługuje na ochronę.

Przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz uzasadniony interes powoda.

Generalnie należy wskazać, że dopuszczalne jest, aby wspólnota dokonała nadbudowy jakiejś kondygnacji. Dopuszczalne jest cedowanie pewnych uprawnień do działań na zarząd. Jednakże zakres uprawnień nie może być zbyt ogólny. W tego typu sytuacjach należy być bardzo ostrożnym. Danie bowiem zbyt daleko idących kompetencji zarządowi powoduje, że właściciele tracą kontrolę nad tym co się będzie działo. Należy mieć na uwadze fakt, że taka nadbudowa jest bardzo daleką ingerencją w dotychczasowy stan. Sytuacja jeszcze bardziej się komplikuje jeżeli to prawo do nadbudowy zostaje przekazane osobie trzeciej. W przedmiotowej sprawie właśnie z taką sytuacją mamy do czynienia. Co więcej osoba trzecia miałaby dokonywać w zasadzie wszystkich czynności, począwszy od uzyskania wszelkich pozwoleń. Ponadto ta inwestycja, ta nadbudowa wiąże się z ingerencją w bardzo newralgiczny element konstrukcji budynku jakim jest dach. Na podstawie przedmiotowej uchwały, po podpisaniu umowy, wspólnota może utracić kontrolę nad tym w jaki sposób i kiedy zostaną wykonane prace. Uchwała nie określa jakie terminy mają być zastrzeżone w umowie, nie określa jakie mają być zastrzeżone kary, nie określa w jaki sposób mają być zabezpieczone interesy wspólnoty, gdyby inwestor nie wykonał swoich zobowiązań. Należy wskazać, że w sytuacji gdy inwestor nie wykona prac – z różnych przyczyn np. bankructwo - to na wiele lat wspólnota może zostać pozbawiona dachu. Owszem te wszystkie kwestie mogą zostać ujęte w umowie, ale takiej gwarancji nie ma. Jeżeli umowa nie będzie zawierała żadnych gwarancji to właściciele nie będą mieli nic do powiedzenia. Nie mają żadnych możliwości weryfikacji umowy. W ocenie sądu każdy właściciel ma prawo do kontroli i wpływu na istotne postanowienia umowy. Możliwe jest to do osiągnięcia dwoma drogami, albo poprzez precyzyjne określenie już na wstępie istotnych postanowień jakie musi zawierać umowa, albo uchwała nie będzie zawierać takich postanowień, ale będzie klauzula iż dla ważności umowy konieczne będzie jej zatwierdzenie w drodze uchwały. Tłumaczenia wspólnoty, że nie można określić terminów bo nie ma jeszcze warunków zabudowy nie jest przekonujące. Jeżeli nie jest możliwe określenie terminów bo brak warunków zabudowy, to należy uzyskać te warunki, a nawet pozwolenie na nadbudowę i wtedy dopiero zawierać umowę.

Przedmiotowa uchwała zawiera również postanowienia które już obecnie wzbudzają kontrowersje. Mianowicie zawarto postanowienie, że w ramach prac będzie dokonana wymiana pionów wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (w przypadku gdy taka wymiana będzie konieczna). Już dziś można przewidzieć, że będzie to źródło potencjalnych sporów. Zapewne inwestor nie będzie zainteresowany inwestowaniem w wymianę pionów i istnieje bardzo duże prawdopodobieństwo, że wg. niego takiej potrzeby nie będzie. Pojęcie „będzie konieczne” jest bardzo ocenne. Wspólnota powinna jednoznacznie określić, czy piony mają być wymienione czy nie.

Bardzo poważne wątpliwości budzi wycena wartości prac jakie otrzymuje wspólnota. Nie wykonano żadnego kosztorysu. W uchwale dokonano szacunkowej wyceny prac i określono co wchodzi w ten szacunek i tak m.in. nadbudowa ścian, stropów, podniesienie klatki. Trudno jednak nazwać to korzyścią, albowiem gdyby wspólnota sama remontowała dach to w ogóle nie musiałaby wykonywać tych prac.

Również budzi wątpliwości w ogóle sama wartość 90 000 zł. Przede wszystkim należy wskazać, że to jest koszt wykonania pewnych prac. Jest to koszt który ponosi każdy nabywca lokalu. Albo sam wykonuje prace i sam płaci, albo kupuje gotowy lokal i te prace są wliczone w cenę lokalu. Zaskarżona uchwała wskazując wartość prac, a więc wartość korzyści jakie otrzymuje wspólnota, w ogóle nie uwzględnia wartości „prawa do nadbudowy”. Takie prawo do nadbudowy również posiada wartość. Wszak nie każdy może wykonywać nadbudowę. Trzeba mieć na to zgodę, trzeba mieć do tego prawo. Takie prawo jest prawem majątkowym i posiada określona wartość. W pewien sposób takie prawo można porównać do prawa własności gruntu. Grunt posiada pewną wartość niezależnie od tego, że trzeba wyłożyć środki na to aby wybudować dom. Nie można twierdzić, że nie ma żadnej wartości dlatego, że tam nie ma domu. Podobnie jest z prawem do nadbudowy, nie można twierdzić, że takie prawo nie ma wartości, tylko dlatego, że jeszcze tej nadbudowy nie wykonano. Należy tutaj wskazać, że wspólnota w ogóle nie dokonała wyceny wartości tego prawa. Oczywiście, że cena w dużej mierze jest wartością umowną i właściciel może zrezygnować z pewnych zysków. Należy jednak wskazać, że jeżeli większość rezygnuje z pewnych zysków to nie oznacza, że mniejszość również musi z nich rezygnować. Zatem uchwała wyrażająca zgodę na wykonanie nadbudowy, która w ogóle nie uwzględnia wartości rynkowej tej zgody, narusza uzasadniony interes członka wspólnoty i narusza zasady prawidłowego zarządu.

Na rozprawie podniesiono, że strych który miałby być podniesiony i zaadaptowany na lokal mieszkalny lub użytkowy jest własnością prywatną, a nie wspólnoty. Ta okoliczność może mieć znaczenie dla podziału ceny ze sprzedaży prawa do nadbudowy, ale nie jest to tak, że cały zysk ma przypaść właścicielowi strychu. Właściciel ma bowiem tylko prawo do strychu, ale nie ma prawa do nadbudowy. Prawo do nadbudowy jest prawem wspólnoty. Oczywiście bez zgody właściciela strychu nie ma możliwości wykonania nadbudowy i dlatego zachodzi konieczność podziału zysku ze sprzedaży prawa do nadbudowy pomiędzy wspólnotą, a właścicielem strychu.

Trafny jest również zarzut wspólnoty co do tego, że w zasadzie zgoda dotyczy więcej niż jednej kondygnacji, a zatem ktoś może uzyskać lokal o powierzchni ok. 300 m<sup>2</sup>. Istotnie w uchwale jest mowa o dodatkowych kondygnacjach, a nie dodatkowej kondygnacji. To również narusza uzasadniony interes właściciela. W uchwale powinno być jasno określone o ile kondygnacji chodzi. To ma wpływ na cenę.

Strona pozwana przedłożyła zawartą umowę twierdząc, że nie narusza ona interesów wspólnoty. Należy po pierwsze wskazać, że sąd dokonuje oceny uchwały, a nie umowy. Umowa za kilka dni może zostać rozwiązana i zawarta nowa. Po drugie w pkt VIII zastrzeżono prawo do odstąpienia od umowy dla kupującego, ale dla sprzedającego czyli wspólnoty takiego prawa nie zastrzeżono. Brak sankcji dla kupującego jak nie wykona prac w terminie.

Również zarzuty dotyczące możliwość zlecenia wykonania pewnych czynności kupującemu są sprzeczne z interes właściciela. Należy pokreślić, że uchwała powinna określić szczegółowo jakie czynności mogą być zlecone kupującemu. Należy podkreślić, że strona kupująca jest to strona przeciwna i interesy kupującego i wspólnoty w pewnym zakresie są sprzeczne i kupujący w pierwszej kolejności będzie dbał o swój interes, a nie o interes wspólnoty.

Nie jest trafny zarzut powoda co do niewłaściwej zgody na zmianę udziałów. W tym zakresie uchwała jest prawidłowa.

O kosztach sądowych orzeczono na zasadzie art. 98 kpc. W skład zasadzonych kosztów wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika 180 zł i opłata od pozwu 200 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.