

Sygn. akt I ACa 452/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSO del. Krzysztof Górski
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa F. K. i E. K.

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

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej A. W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 25 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 1092/11

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Krzysztof Górski SSA Agnieszka Sołtyka SSA Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 452/12

UZASADNIENIE

Powodowie F. i E. K. pozwem skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w S. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z dn. 19 września 2011 r. W uzasadnieniu powodowie, wskazując na przysługujące im prawo własności lokalu położonego w nieruchomości podnieśli, iż zaskarżoną uchwałą pozwana wyraziła zgodę na sprzedaż na rzecz A. W. dodatkowej powierzchni 35m² strychu pod adaptację na lokal mieszkalny. Według powodów zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością bowiem w nieruchomości wspólnej są

lokale bez łazienek, jedynie ze wspólną toaletą na korytarzu i wskazywana powierzchnia strychu od dawna została przeznaczona przez tych mieszkańców na suszarnię. Pozostawienie zaskarżonej uchwały skutkowałoby pogorszeniem ich faktycznej sytuacji.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie w całości, wskazując, że w zamian za sprzedaż powierzchni strychu pozwana uzyskała remont dachu szacowany według kosztorysu na 129 748,60 zł oraz wpłatę kwoty 10 000 zł. Według pozwanej, właściciele zostali wyraźnie poinformowani o tym, iż na strychu budynku nie pozostanie żadne pomieszczenie do wspólnego użytku, za wyjątkiem części frontowej. Ponadto pozwana stwierdziła, iż tylko część suszarni była efektywnie użytkowana. Wskazała, iż na strychu znajduje się dodatkowa powierzchnia do zaadaptowania na suszarnie, tj. tzw. gołębnik, z którego korzystali również powodowie w celu hodowli gołębi. Pozwana wielokrotnie wzywała pozwanych do wydania tego pomieszczenia lecz powodowie nie ustosunkowali się do tych wezwań.

Interwencję po stronie pozwanej zgłosił A. W., który również wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania, podnosząc te same argumenty, które wskazano w odpowiedzi na pozew.

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 19 września 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów F. K. i E. K. solidarnie kwotę 414 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił że właściciele nieruchomości przy ul. (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Małżonkom F. i E. K. przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego nr (...). Zarząd w/w Wspólnoty Mieszkaniowej stanowią: I. D., I. G. i K. Ś. (1). Funkcję administratora pełni Spółka z o.o. (...). Większościowym właścicielem z udziałem 612/1000 w nieruchomości wspólnej ul. (...) w S. jest Gmina Miasto S.. Pozostałe udziały należą do poszczególnych właścicieli lokali nr (...),(...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...).

W piśmie z dnia 30 marca 2011 r. A. W. zgłosił do (...) S. wniosek o umożliwienie wykupienia łącznej powierzchni strychu ok. 30 m² z przeznaczeniem na dwa lokale mieszkalne w zamian oferując remont dachu. Dnia 11 lipca 2011 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyznania A. W. około 90 metrów kwadratowych strychu w budynku przy ul. (...) w S. pod adaptację na dwa lokale mieszkalne oraz wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności tych lokali na rzecz A. W. oraz ich sprzedaż w zamian za kapitalny remont dachu budynku zgodnie z przedłożonym kosztorysem za kwotę 12 000 zł płatną na fundusz remontowy Wspólnoty. W dniu 25 lipca 2011 r. Wspólnota zawarła z A. W. umowę o adaptację strychu o pow. ok. 90 m² na podstawie uchwały.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że pismem z dnia 12 lipca 2011 r. F. K. zwróciła się do (...) S. o wyrażenie zgody na dzierżawę powierzchni strychu tzw. gołębnika ok. 13 m², podnosząc, iż jest użytkowany od wielu lat. Zaproponowała stawkę 3 zł/m². Pismem z dn. 22 sierpnia 2011 r. dyrektor techniczno-eksploatacyjny (...) Sp. z o.o. poinformowała małżonków K., iż zgodnie z uchwałą Rady Miasta S. br. (...) z dn. 16 października 2006r. zabrania się chowu gołębi między innymi w pomieszczeniach takich jak strychy i w związku z tym wzywała do wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy bezumownie zajmowanej powierzchni strychowej w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. Doręczenie pisma adresatowi nastąpiło z dniem 29 sierpnia 2011 r.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dn. 19 września 2011 r. została podjęta uchwała nr (...)r. o przyznaniu A. W. dodatkowo około 35 m² strychu z przeznaczeniem na adaptację na cele mieszkalne. Wspólnota wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku przebudowy tej części nieruchomości na rzecz A. W.. Wspólnota Mieszkaniowa i A. W. mieli – według treści uchwały – zawrzeć umowę o adaptację strychu w terminie dwóch miesięcy od daty podjęcia niniejszej uchwały umowę o adaptację strychu. Uchwała określała także istotne elementy zawieranej umowy. Właściciele nieruchomości wspólnej wyrazili nadto zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych i udzielili pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty do realizacji uchwały.

Sąd Okręgowy ustalił następnie, że Prezes zarządu Spółki z o.o. (...) Z. G.k sporządził projekt pisma z dn. 3 listopada 2011 r. o treści „Informuję, iż zgodnie z rzutem strychu, stanowiącym integralną część uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. nr (...) z dn. 19 września 2011 r. łączna powierzchnia strychu to ok. 139 m², w tym przeznaczona na adaptację to ok. 125 m², a powierzchnia strychu pozostająca częścią wspólną to ok. 13 m².”

Budynek przy ul. (...) jest starym budynkiem. W lokalach mieszkalnych pierwotnie nie było łazienek, a toalety dla kilku lokali były wspólne i znajdowały się na korytarzu. Część właścicieli lokali w ramach przebudowy lokali wyodrębniła sobie łazienki w kuchni, budując tam prysznic. Powierzchnia ok. 30 m² strychu w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S. tzw. suszarnia jest użytkowana przez mieszkańców, w szczególności tych, których lokale nie mają łazienek. Z suszarni korzystają również mieszkańcy, którzy mają wyodrębnione w pomieszczeniu kuchennym łazienki. Mieszkańcy nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S. mają klucze do suszarni i korzystają z niej wedle potrzeb. Jak na potrzeby mieszkańców suszarnia jest mała i często jest tak, iż nie ma miejsca na pranie dla każdego mieszkańca. Gdy mieszkańcy suszą pranie w domu, to w ich mieszkaniach jest wilgoć, pranie nie schnie i czasem na tym tle wydziela nieprzyjemny zapach oraz w mieszkaniu pojawia się pleśń o czarnym kolorze. Pomieszczenie gołębnika jest niskie i małe. Od wejścia jest niższe od 2 m, potem wysokość rośnie razem ze skosem. W najniższym miejscu ma 1, 80 wysokości. Jest możliwość zawieszenia sznurków na jednej ścianie działowej, pozostałe ściany to tzw. skosy.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne i znajduje oparcie w treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., nr 80 poz. 903).

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy przesądził, iż powództwo zostało wytoczone w terminie. Następnie wskazał, że powodowie wykazali, że zarzut naruszenia zaskarżoną uchwałą zasad zarządu nieruchomością wspólną był uzasadniony. Odnotował, iż wiele lokali w pozwanej Wspólnocie nie ma w mieszkaniu toalety i właściciele korzystają ze wspólnych (ogólnodostępnych) toalet mieszczących się na klatkach schodowych oraz, że nawet te lokale, w których z pomieszczenia kuchennego wyasygnowano pomieszczenie służące za łazienkę, nie mają okien i toalet. W ocenie Sądu suszarnia w starym budynku, pozbawionym łazienek, jest niezbędna, tym bardziej, że oprócz powodów, co najmniej pięciu właścicieli korzysta z tej suszarni. W gołębniku zaś, w ocenie Sądu, nie można utworzyć suszarni. Powierzchnia 13 m² nie stwarza możliwości suszenia prania w tym miejscu ze względu na jego kształt i wysokość. Uchylenie uchwały nie naruszy jednocześnie uzasadnionego interesu interwenienta ubocznego. Brak zagospodarowania suszarni nie uniemożliwi mu zamierzonego przedsięwzięcia. Sąd nie znalazł żadnych powodów, dla których miałby uwzględnić wniosek pozwanej i interwenienta o przeprowadzenie oględzin strychu, uznając, że Sąd nie byłby w stanie na podstawie oględzin ocenić jest możliwy zakres adaptacji.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. niezgodność dokonanej przez Sąd ustalenia stanu faktycznego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, co miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, poprzez:

a) przyjęcie, że z suszarni o obecnej powierzchni (ok. 35 m²) jest konieczna dla lokatorów kamienicy, podczas gdy większość z nich nie ma nawet do niej dostępu (nie posiadają klucza do jej drzwi wejściowych), zawieszane w niej sznury przeznaczone do suszenia prania zajmują 1/5 jej powierzchni (ok. 7 m²), niemożliwym jest suszenie w niej prania w okresie zimowym z uwagi na to, że pomieszczenie to nie jest ogrzewane, a temperatura w nim przyjmuje wartość ujemną. Ponadto większość lokatorów w okresie letnim suszy pranie na podwórzu z uwagi na zamieszczone tam sznury do tego celu przeznaczone oraz większość lokatorów skutecznie suszy pranie we własnym mieszkaniu;

b) przyjęcie, że zagospodarowanie frontowej części strychu (w której obecnie prowadzony jest przez powodów gołębnik) na suszarnię nie będzie efektywne ze względu na jego kubaturę, specyfikę ułożenia oraz wysokość, podczas gdy pomieszczenie takie - przy jego odpowiednim dostosowaniu - funkcję suszarni mogłoby skutecznie spełniać,

jako że położenie względem siebie sznurów nie byłoby na tyle bliskie, aby pranie to nie mogło zostać wysuszone, przewiewność pomieszczenia gwarantowałyby umieszczone w nim okno, a poruszanie się po nim byłoby swobodne z uwagi na to, że nawet jego najniższa część nie jest na tyle niska, aby przeciętny człowiek zmuszony byłby do schylania się, by się do niej dostać;

2. dokonaną przez Sąd obrazę przepisów prawa procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, poprzez:

a) naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w związku z oddaleniem przez Sąd złożonego przez pozwaną wniosku o przeprowadzenie dowodu z oględzin strychu m.in. na okoliczność możliwości wyodrębnienia gołębnika na suszarnię, podczas gdy dowód taki był niezbędny dla zobrazowania faktycznego kształtu wskazanego pomieszczenia, oceny możliwości stosownego zawieszenia tam sznurów służących do wieszania prania oraz swobodnego poruszania się po nim lokatorów;

b) naruszenie art. 228 § 1 k.p.c. w związku z przyjęciem jako faktu znanego powszechnie i - jako takiego niewymagającego udowodnienia - że długotrwałe i regularne suszenie prania w lokalu mieszkalnym, w którym nie ma wyodrębnionej łazienki, jest przyczyną zawilgoceń lokali i powstawania pleśni, podczas gdy ocena takiego stanu rzeczy zależała będzie każdorazowo od parametrów pomieszczenia, w którym takie pranie jest suszone oraz faktycznej częstotliwości prania odzieży;

c) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., co miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, poprzez:

- nieprzyjęcie za udowodniony faktu - w oparciu o przedłożony kosztorys remontu dachu oraz wyjaśnienia pozwanej - że uzyskany remont dachu oficyny oraz zapłata kwoty 10 000 zł na rzecz funduszu remontowego pozwanej w zamian za sprzedaż A. W. kolejnych 35 m² strychu, która to część przeznaczona jest na suszarnię, a która eksploatowana jest przez lokatorów w niewielkim tylko jej fragmencie - oraz zagospodarowanie części strychu zajmowanego przez powodów w sposób nieuprawniony na suszarnię jest dla Wspólnoty Mieszkaniowej jako całości, jak i wszystkich jej mieszkańców odrębnie, zarówno postępowaniem racjonalnym, jak i korzystnym pod względem finansowym;

- przyjęcie przez Sąd, że bez znaczenia dla istoty sprawy był fakt, że F. oraz E. K. zarzucając Wspólnocie Mieszkaniowej naruszenie zasad zarządu nieruchomością wspólną, bronili swego partykularnego interesu w postaci zachowania na strychu gołębnika mieszkańców, podczas gdy taki charakter działania dowodzi, że nieliczni - czy nawet żaden z lokatorów kamienicy - nie miał interesu w pozostawieniu suszarni w jej obecnym pomieszczeniu;

- nieuwzględnienie faktu, że w piśmie z dnia 10 sierpnia 2011 r. wystosowanym do (...) Sp. z o.o. rzekomo przez lokatorów i właścicieli lokali przy ul. (...) w S. znajdowały się sfałszowane podpisy lokatorów już nieżyjących, co winno mieć wpływ na ocenę wyjaśnień samych powodów oraz zeznań powołanych przez nich świadków;

- danie wiary zeznaniom świadków na okoliczność funkcji, jaką spełnia strych dla lokatorów kamienicy oraz sposobu zagospodarowania strychu w jego części frontowej, podczas gdy zeznania te są sprzeczne nie tylko ze sobą, ale też udowodnioną przez pozwaną okolicznością, że E. i F. K. wskazaną powyżej część strychu zagospodarowali na gołębnik;

- nieuwzględnienie, w oparciu o zeznania świadka w osobie M. R., okoliczności, że większość z lokatorów kamienicy nie posiada dostępu do strychu w części, w której obecnie znajduje się suszarnia, podczas gdy świadek zeznał, że był zmuszony do poszukiwania lokatora, który posiada klucz do drzwi wejściowych suszarni, jego znalezienie było dla niego niemałym problemem, a lokatorzy kamienicy wskazywali, że znajduje się on w posiadaniu powodów;

- nieuwzględnienie podnoszonego przez pozwaną faktu, że część z lokatorów kamienicy podpisała oświadczenie, w którym zgadzają się na przeznaczanie większości z powierzchni strychu pod adaptację i pozostawienie do wspólnego korzystania jedynie jego części frontowej;

3. zaistnienie nowych faktów i dowodów w postaci złożenia przez A. W. do Prokuratury Rejonowej Szczecin - Zachód w Szczecinie zawiadomienia o popełnieniu przez E. i F. K. przestępstwa z art. 270 § 1 k.k., zatem sfalszowania przez nich dokumentu w postaci pisma lokatorów i właścicieli lokali przy ul . (...) w S., który stanowił dowód w przedmiotowej sprawie, co wpłynąć powinno na ostrożną ocenę zarówno składanych przez powodów wyjaśnień, jak i zeznań zawnioskowanych przez nich świadków.

Wobec powyższego apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w I instancji oraz postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przewidzianych.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 kpc uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd I instancji wywiódł zasadne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje także wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem I instancji.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i służy interesom skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślić w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się zatem do poszczególnych zarzutów apelującej, wskazać należy, iż chybione okazało się kwestionowanie poczynionych ustaleń faktycznych w sprawie m.in. co do faktu korzystania przez właścicieli z dotychczasowej suszarni a także co do nieprzydatności mniejszego pomieszczenia (tzw. gołębnika) na potrzeby nowej.

Wbrew odmiennemu stanowisku pozwanej, z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, iż dotychczasowa suszarnia jest użytkowana nie tylko przez powodów, ale także przez innych lokatorów, przy czym nie wszyscy zostali w niniejszej sprawie przesłuchani. Zeznania przesłuchanych świadków Sąd Apelacyjny ocenia jako spójne i niesprzeczne. Nie sposób podzielić zarzutów pozwanej, która z uwagi na fakt, iż świadkowie nie wskazali zgodnie ile sznurków jest w suszarni oraz czy gołębnik istnieje czy też nie, chciałaby zdyskwalifikować je w całości. Nie są to bowiem okoliczności na tyle istotne, aby niespójności w tym zakresie powodować miały podważenie wiarygodności całości złożonych przez świadków zeznań. Z ich wynika natomiast jednoznacznie, iż obecna suszarnia nie jest wystarczająca dla wszystkich lokatorów i część z nich zmuszona jest suszyć pranie na dworze, co z uwagi na warunki pogodowe nie zawsze jest

możliwe. Zarzucanie w tej sytuacji, iż prawie trzykrotnie mniejsze pomieszczenie będzie wystarczające dla potrzeb suszarni uznać należy za całkowicie chybione. Podobnie chybione jest pozbawianie mieszkańców suszarni tylko dlatego, iż pomieszczenie to nie jest ogrzewane. Sąd Okręgowy w obszerny i przekonujący sposób wyjaśnił, iż nie jest istotna sama powierzchnia zajęta przez sznurki, ale także kubatura pomieszczenia, umożliwiająca swobodne poruszanie się i rozwieszanie prania. Znamienne jest przy tym, że przesłuchani świadkowie przyznali, iż mają dostęp do strychu i nie ma żadnego problemu z uzyskaniem do niego kluczy, co podważa odmienne twierdzenia strony pozwanej. Słusznie przy tym Sąd Okręgowy wskazał, iż niemożność uzyskania kluczy przez zarządcę świadczyć może co najwyżej o jego nieudolności. Z zeznań pozostałych świadków wynika, że jedynie mieszkańcy oficyny nie korzystają ze strychu co z uwagi na jej położenie jest całkowicie zrozumiałe (vide zeznania I. B. – k. 166v. oraz K. Ś. (2) – k.168). Apelująca chciałaby przy tym aby ustalenie faktyczne w sprawie oprzeć na zeznaniach jednego świadka – M. R. – inspektora działającego w imieniu zarządcy, według którego subiektywnej opinii suszarnia w obecnym kształcie nie jest potrzebna. Zarzucając przy tym niespójność zeznań pozostałych świadków, pozwana nie dostrzega, że to zeznania M. R. ocenić należało jako sprzeczne, bowiem świadek w jednym miejscu oświadczył, że klucz od strychu udało mu się pozyskać do jednej osoby, w innym zaś, iż za każdym razem była to inna osoba. Zauważyć należy, iż pozwana przedstawiła zgodę na adaptację całego strychu jedynie 4 użytkownikom lokali komunalnych (k.63-66) co w żaden sposób nie można uznać za przesądzające o zgodzie na adaptację wszystkich członków Wspólnoty jak również użytkowników lokali komunalnych, których interesy również winny być respektowane.

Zauważyć należy, iż za zaskarżoną uchwałą głosowało 664/1000 głosów podczas gdy przeciw było 147/1000 głosów. Oznacza to, iż nie tylko pozwani głosowali przeciwko uchwale. Istotne jest przy tym, iż większościowy członek Wspólnoty – Gmina S., która głosowała za podjęciem uchwały dysponuje udziałem w wysokości 612/1000. Zdecydowana większość właścicieli nie brała udziału w głosowaniu.

Sąd Apelacyjny podziela przy tym wniosek Sądu pierwszej instancji, iż przeprowadzenie dowodu z oględzin strychu nie było konieczne, bowiem podstawowe parametry takie jak jego powierzchnia nie były kwestionowane. Istotny dla rozstrzygnięcia był natomiast dotychczasowy sposób korzystania ze strychu. Do tego zaś dowód z oględzin nie był przydatny. Sąd dysponował przy tym dokumentacją fotograficzną zarówno dotychczasowej suszarni jak i pomieszczenia, które miałyby zostać na nią przeznaczone.

Niezasadne okazało się również zarzucanie naruszenia art. 228 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż suszenie prania w lokalu, w którym nie ma łazienki powoduje zawilgocenie i powstawanie pleśni. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska apelującego, jakoby stwierdzenie, iż suszenie mokrego prania w małym pomieszczeniu nie powoduje powstawania wilgoci wymagało wiadomości specjalnych bowiem jest to fakt powszechnie znany. Mokre pranie sprawia, że całe pomieszczenie staje się wilgotne. Wilgoć osiada na ścianach, na meblach, na dywanach. Jeśli nie ma dobrej wentylacji, może to doprowadzić do powstawania grzyba w mieszkaniu czy na początku, zwykłej pleśni. Oczywiście stwierdzenie powyższego wymagałoby oceny innych parametrów takich jak np. stan wentylacji jednakże dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu nie było to konieczne. Istotne natomiast, iż suszenie prania w osobnym specjalnie do tego przeznaczonym pomieszczeniu jest wskazane.

Sąd Apelacyjny zgadza się, iż remont dachu jest dla pozwanej Wspólnoty inwestycją potrzebną a nawet niezbędną jednakże powyższe nie może powodować uszczerbku w innych słusznych interesach członków Wspólnoty tym bardziej, iż na adaptację przeznaczona została bardzo duża powierzchnia strychu, co do której przeznaczenia w tym celu nie ma sporu. Zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, iż pozwana nie wyjaśniła w dostatecznie jasny sposób dlaczego konieczne jest oddanie do adaptacji całej powierzchni strychu oraz dlaczego pierwotnie z jego nabywcą uzgadniała sprzedaż mniejszej powierzchni bez gołębnika a następnie powierzchnię do adaptacji powiększono bez zwiększenia rekompensaty finansowej dla Wspólnoty,

Odnosząc się natomiast do zarzutu nieuwzględnienia partykularnego interesu powodów, którzy nie chcą aby pozbawić ich użytkowanego samowolnie pomieszczenia, zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, iż nie ma w sprawie decydującego znaczenia jakie dodatkowe motywy przyświecały powodom w zaskarżeniu uchwały. Przeprowadzone

postępowanie dowodowe wykazały, iż istnieje inne słuszne powody do jej uchylenia niż interes powodów w utrzymaniu dotychczasowego sposobu użytkowania pomieszczenia przez powodów.

Niezasadny okazał się wreszcie zarzut błędnej oceny przedłożonego przez powodów pisma zawierającego oświadczenie niektórych lokatorów co do braku ich zgody na adaptację całego strychu. Pomijając fakt, iż Sąd nie uczynił z powyższego dokumentu zasadniczego dowodu kluczowych ustaleń w sprawie stwierdzić należy, iż samo złożenie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa nie dyskwalifikuje wiarygodności dokumentu. Istotnie w trakcie przesłuchania świadków oraz powodów ujawniły się poważne wątpliwości co do prawdziwości dwóch z podpisów złożonych na dokumencie jednakże nie sposób z powyższego wyprowadzić wniosku o niewiarygodności powodów i podnoszonych przez nich w toku postępowania twierdzeń. Istotne jest, iż nie zostało zakwestionowane pozostałe 9 podpisów zaś to czy pozostałe dwa podpisy złożyły osoby uprawnione czy np. nieuprawnieni lokatorzy bądź członkowie ich rodzin.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

W punkcie II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSA E. Skotarczak SSA A. Sołtyka SSO del. K. Górski