

Sygn. akt I ACa 214/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka (spr.) SSA Danuta Jezierska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. Z. i R. Z.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I C 780/12

***I oddala apelację,***

***II zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 145 (sto czterdzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA M. Sawicka SSA A. Kowalewski SSA D. Jezierska***

Sygn. akt I ACa 214/13

## UZASADNIENIE

Powodowie T. Z. i R. Z. wystąpili z pozwem o uchylenie w całości uchwały nr (...) podjętej na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. w dniu 18 czerwca 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie adaptacji powierzchni strychu z przeznaczeniem na trzy lokale mieszkalne, powiększenie liczby lokali, zmianę wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i udzielenie pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do realizacji tej uchwały. Powodowie wniesli także o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powodów T. Z. i R. Z. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że powodowie są właścicielami lokalu nr (...) położonego w S. przy al. (...). Mieszkańcy budynku nr (...) przy al. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S..

Pismem z dnia 24 kwietnia 2003 r. powódka R. Z. złożyła do (...) TBS - zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) wniosek o podanie warunków co do legalizacji instalacji centralnego ogrzewania w zajmowanym przez powodów lokalu mieszkalnym nr (...) a.

W odpowiedzi w piśmie z dnia 6 maja 2003 r. (...) TBS wyszczególniło warunki jakie należy spełnić w celu legalizacji, wskazując m.in. na konieczność uzyskania akceptacji Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały, ustalenie aktualnych warunków z gazownią, przedłożenie aktualnej opinii kominiarskiej, projektu technicznego, wykonanie próby szczelności instalacji itd.

Do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów przylegała nieużytkowana część poddasza. W związku z tym, że powodowie zamierzali powiększyć należący do nich lokal nr (...), w dniu 24 marca 2004 r. powód T. Z. wystąpił do (...) TBS o umożliwienie mu adaptacji przedsiionka wejściowego na strych w środkowej klatce posesji przy al. (...) celem powiększenia jego lokalu nr (...)

Pismem z dnia 8 kwietnia 2004 r. (...) TBS, jako zarządca Wspólnoty wystosowało do powodów pismo, w którym po raz kolejny zostały opisane warunki konieczne do uregulowania stanu prawnego nielegalnie wykonanej instalacji centralnego ogrzewania.

Pismem z dnia 26 października 2006 r. powodowie wystąpili do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na adaptację strychu i jego wykup. Powodowie wskazali, że tę część strychu, stanowiącą obecnie wspólną własność pozwanej Wspólnoty, chcieliby dołączyć do swojego mieszkania, by stanowiło całość. 7 maja 2007 r. Wspólnota mieszkaniowa uchwałą (...) wyraziła zgodę na wykonanie adaptacji tej części strychu o powierzchni 70 m<sup>(2)</sup> na cele mieszkaniowe przez powodów jako inwestora. W ww. uchwale wskazano, że musi zostać pozytywnie zaopiniowany przez wspólnotę projekt adaptacji, który stanowił będzie integralną część uchwały.

Następnie uchwałą (...) z dnia 6 maja 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na ustanowienie własności i sprzedaż zaadaptowanej powierzchni strychu na rzecz powodów R. i T. Z.. Powodowie wykonali projekt architektoniczny przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na mieszkanie z przyłączeniem do istniejącego mieszkania nr (...) w budynku przy ul. (...) lipca 2008 r. uzyskali pozwolenie na wykonanie związanych z tą przebudową robót budowlanych.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2008 r. zarządca wspólnoty (...) TBS wystąpił do powodów o dostarczenie dokumentów koniecznych do zawarcia umowy o adaptację powierzchni strychowej. Powodowie jednak nie podpisali z pozwaną umowy o adaptację, jak również nie przystąpili do żadnych dalszych czynności związanych z adaptacją strychu i zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży. Pismem z 27 października 2008 r. powód T. Z. poinformował zarządcę pozwanej Wspólnoty (...) TBS, że adaptację strychu rozpocznie po uzyskaniu na ten cel środków finansowych, niezbędnych do zrealizowania inwestycji. Pomimo upływu lat powodowie nie rozpoczęli adaptacji i wygasła wydana na ich rzecz decyzja o pozwoleniu na budowę. W związku z tym, pozwana Wspólnota, w związku z brakiem ze strony powodów działań zmierzających do zawarcia umowy o adaptację części wspólnych budynku przy ul. (...) uznała, że powodowie zrezygnowali z przedmiotowej inwestycji i poinformowała powodów, że rozpoczęła poszukiwania nowego inwestora adaptacji strychu. Następnie pozwanej Wspólnotcie Mieszkaniowej udało się znaleźć inwestora, który chce zaadaptować na mieszkanie część powierzchni strychu, inwestorem tym został M. M..

W dniu 18 czerwca 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy al. (...), na którym została podjęta skarżona uchwała numer (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie adaptacji powierzchni strychu z przeznaczeniem na trzy lokale mieszkalne na rzecz inwestora M. M., powiększenia liczby lokali, zmiany wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości w związku z powstałą adaptacją i udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do realizacji tej uchwały.

Na zebraniu, na którym podjęto uchwałę, obecnych było niewielu członków pozwanej Wspólnoty, lecz nikt z obecnych nie sprzeciwił się wówczas adaptacji strychu. Pozostałe głosy zostały zebrane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Po wniesieniu przez powoda powództwa zaskarżającego ww. uchwałę, kilka osób sprzeciwiło się adaptacji strychu. Powód, na zabranie, na którym została podjęta skarżona uchwała, na pytanie, dlaczego zrezygnował z adaptacji strychu nie wyjaśnił motywów takiej decyzji, jednakże oświadczył, że nie życzy sobie nowych sąsiadów na strychu, zaś za 4 lata zamierza się wyprowadzić i sprzedać lokal nr (...)

Powodowie mimo, że są właścicielami tylko lokalu nr 27a, do którego prowadzi korytarzyk wspólny, zajęli ten korytarzyk dla własnych potrzeb, montując zamykane na klucz drzwi uniemożliwiające dostęp przez korytarzyk do dalszej, nieużytkowej części strychu (w tym części przeznaczonej do adaptacji dla M. M.) pozostałym właścicielom. Tylko niektórzy z właścicieli, np. G. G., R. S. mają od jesieni 2012 r., a dokładnie od przełomu października i listopada, klucze do strychu i korzystają z niego. Klucze te ww. osoby dostały od powodów. Wcześniej nikt poza powodami nie korzystał ze strychu, gdyż znajdowały się tam zgromadzone przez powodów z zamiarem adaptacji strychu materiały budowlane, które dopiero jesienią 2012 r. zostały uprzątnięte.

W korytarzu, z którego wchodzi się na strych i do mieszkania powodów, znajdują się szafki z żywnością i słoikami należące do powodów. W korytarzu na ścianie usytuowany jest piecyk gazowy ogrzewający mieszkanie powodów oraz przynależny do lokalu powodów licznik energii elektrycznej. W pomieszczeniu strychowym znajduje się stół, licznik gazu oraz sznurki, na których porozwieszana jest bielizna należąca do powodów oraz dwa rowery, z których jeden należy do powoda, drugi do innego mieszkańca budynku.

Pozwana Wspólnota potrzebuje środków finansowych, które mogłaby uzyskać w zamian za sprzedaż zaadaptowanej powierzchni strychowej, gdyż pilnie musi wykonać prace remontowe, m.in. związane z wymianą elewacji budynku nr (...) przy ul. (...). Elewacja w istniejącym stanie zagraża bezpieczeństwu. Wspólnota jest obciążona kredytem, który musi spłacać, co powoduje, że nie ma wielu możliwości na znalezienie dodatkowych pieniędzy niezbędnych dla dalszego remontowania kamienicy. Mimo położenia w Ś., kamienica nie jest wpisana na listy obiektów do remontu których można starać pozyskać środki np. z funduszy unijnych.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W przedmiotowej sprawie powodowie T. Z. i R. Z. domagali się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. w dniu 18 czerwca 2012 r.

W myśl art. 23 ust 1. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (Dz.U.00.80.903) 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 art.25 ust 1 i 1a Ustawy o własności lokali (zwanej w dalszej części rozważań u.w.l.) stanowi, iż 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżyć uchwałę może zatem każdy właściciel lokalu - w tym także ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zabranie lub w trybie indywidualnego zbierania głosów). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Dopuszczalne jest to także wówczas, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia

nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna czy to z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Podstawą zaskarżenia uchwały może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli. Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali mówiąc o „innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu” posługuje się klauzulą generalną, niemniej jednak uznać należy, iż poprzez użyte przez ustawodawcę pojęcie rozumieć należy takie postanowienia uchwały, które wbrew dobremu obyczajom godzą w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub mają na celu pokrzywdzenie któregokolwiek z nich.

W przedmiotowej sprawie powodowie w określonym przepisami u.w.l. terminie wytoczyli powództwo o uchylenie uchwały. Powodom, jako członkom pozwanej Wspólnoty przysługiwało uprawnienie do wystąpienia z takim powództwem.

Skarżona przez powodów uchwała nr(...)podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową dotyczyła m.in. wyrażenia zgody na wykonanie adaptacji powierzchni strychu z przeznaczeniem na trzy lokale mieszkalne na rzecz inwestora M. M.. W przedmiotowym procesie powodowie, którzy do tej pory korzystali ze strychu, w tym z powierzchni, która miała zostać zaadaptowana, wywodzili, że strych powinien pozostać niezaadaptowany, gdyż służy mieszkańcom budynku nr (...) przy al. (...) m.in. do suszenia bielizny.

W ocenie Sądu, co do skarżonej przez powodów uchwały nie zachodzą żadne przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. Powodowie w toku niniejszego procesu nie zdołali wykazać, by uchwała zezwalająca na dokonanie adaptacji strychu na rzecz inwestora M. M. w jakikolwiek sposób naruszała czy to interesy pozwanej Wspólnoty, czy też któregoś z jej członków. Przeciwnie, przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, wykazało, że skarżona uchwała jest z punktu widzenia interesów pozwanej Wspólnoty korzystna, albowiem w wyniku jej realizacji pozwana pozyska środki finansowe, które będą mogły zostać spożytkowane na cele remontowe. Jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, m.in. M. D., W. G., I. K., to powodowie wcześniej zamierzali zaadaptować powierzchnię strychową w celu powiększenia swojego lokalu mieszkalnego nr(...), w tym celu zwrócili się do pozwanej Wspólnoty i uzyskali jej zgodę. Jednakże ostatecznie ani nie zawarli z pozwaną Wspólnotą żadnej umowy dotyczącej ww. adaptacji i nie podjęli żadnych czynności związanych z tą adaptacją. W konsekwencji, pozwana Wspólnota, uznając, że powodowie zrezygnowali z zamiaru przeprowadzenia adaptacji pomieszczeń strychowych, rozpoczęła poszukiwania nowego inwestora zainteresowanego dokonaniem takiej adaptacji i nabyciem tej powierzchni od Wspólnoty, to bowiem umożliwiłoby pozwanej pozyskanie środków finansowych. Takiego inwestora pozwanej udało się znaleźć w osobie M. M.. Dopiero, gdy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę zezwalającą na dokonanie takiej adaptacji przez wyżej wskazanego inwestora, powodowie zaczęli zgłaszać swoje zastrzeżenia. Natomiast wcześniej, kiedy takim zezwoleniem na dokonanie adaptacji dysponowali sami powodowie, nie mieli oni obiekcji co do tego, że dokonanie takiej adaptacji uniemożliwi korzystanie z powierzchni strychowej przez pozostałych mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w S.. Dopiero, gdy adaptację strychu na podstawie skarżonej uchwały ma podjąć inny inwestor, powodowie argumentują, że pozbawi to mieszkańców budynku suszarni. Co więcej, jak wynika z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, do jesieni 2012 r. ze strychu korzystali wyłącznie powodowie. W jego przedsiomku znajduje się piecyk gazowy powodów, zaś w pomieszczeniach składowane były materiały budowlane, które powodowie zgromadzili z zamiarem rozpoczęcia prac remontowych związanych z adaptacją pomieszczeń strychowych na powierzchnię mieszkalną. Dopiero jesienią 2012 r. materiały te zostały uprzątnięte, co umożliwiło korzystanie ze strychu innym mieszkańcom, poza powodami. Ponadto, pomieszczenie strychowe pozostawało zamknięte, korzystali z niego wyłącznie powodowie i dopiero jesienią 2012 r. klucze do niego zostały udostępnione dwóm osobom - G. G. i R. S., które sporadycznie korzystają ze strychu. Nawet świadkowie zawnioskowali przez stronę powodową zeznawali, że do jesieni 2012 r. ze strychu korzystali wyłącznie powodowie, był on zakluczony, klucze mieli powodowie i strych był w zasadzie niedostępny dla innych. Powyższe wskazuje, że strych wykorzystywany jest w zasadzie wyłącznie przez powodów, i jedynie okazyjnie przez innych mieszkańców, pozostali zaś korzystaniem ze strychu nie są w ogóle zainteresowani. Mimo to, w odczuciu powodów, strych powinien pozostać w stanie nienaruszonym, umożliwiającym korzystanie z niego mieszkańcom, a w domyśle chyba samym powodom, skoro tylko nieliczni mieszkańcy chcą z niego również korzystać używając go jako suszarni. Z tego zatem wynika, że najwyraźniej sama suszarnia nie jest

mieszkańcom budynku nr (...) niezbędna i dużo bardziej Wspólnocie przydadzą się środki finansowe pozyskane z adaptacji i sprzedaży pomieszczeń strychowych. W ocenie Sądu, tłumaczenia powodów, że strych powinien pozostać dostępny dla ogółu mieszkańców brzmią niewiarygodnie w kontekście tego, że jak wynika z zeznań świadków- m.in. M. D. i I. K., powód na zebraniu w dniu 18 czerwca 2012 r., na którym głosowana była skarżona uchwała na pytanie, dlaczego zrezygnował z adaptacji strychu nie wyjaśnił motywów takiej decyzji, jednakże oświadczył, że nie życzy sobie nowych sąsiadów na strychu, zaś za 4 lata zamierza się wyprowadzić i sprzedać lokal nr (...). Powyższe ujawnia prawdziwe intencje powodów, nie kierowali się oni wspólnym interesem Wspólnoty polegającym na możliwości korzystania przez mieszkańców budynku nr (...) ze strychu, a wyłącznie własnym interesem- chcieli po prostu na strychu pozostać sami, bez sąsiadów, mieć go na wyłączność i nadal z niego korzystać. Taka wola powodów jest w ocenie Sądu nie do pogodzenia ze słusznymi interesami Wspólnoty. W sprawie nie ulegało bowiem wątpliwości, że sytuacja materialna Wspólnoty jest trudna, koniecznie musi ona bowiem wykonać prace remontowe, m.in. w ciągu najbliższych 5 lat związane z wymianą elewacji, na co nie posiada środków finansowych. Pozwana Wspólnota jest obciążona kredytami, które musi spłacać, nie ma także szans na pozyskanie środków z zewnątrz, chociażby z dotacji unijnych. Bezspornym jest, że prace remontowe pozwana musi przeprowadzić, wymiana elewacji jest wymogiem bezpieczeństwa, jej brak zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców. Wspólnota potrzebuje zatem na te prace remontowe pieniędzy, a może je pozyskać właśnie z adaptacji i sprzedaży pomieszczeń strychowych, tak bowiem postępuje wiele Wspólnot takimi pomieszczeniami dysponujących.

Nie jest zatem w ocenie Sądu tak, że Wspólnota działa wbrew zasadom prawidłowego gospodarowania częściami wspólnymi nieruchomości czy też wbrew interesom Wspólnoty. W ocenie Sądu, powodowie w niniejszym procesie nie wykazali ponad wszelką wątpliwość, że poza nimi, oraz sporadycznie 2- 3 innymi osobami, korzystano ze strychu. Powód, po uzyskaniu pozwolenia na budowę, wymienił zamki do drzwi wejściowych na strych i trzeba było mieć odpowiedni klucz, by się do nich dostać. Jesienią 2012r. powód klucze te udostępnił, ale zaledwie 2- 3 osobom. Nie może być zatem tak, by interesy powoda i 2- 3 osób sporadycznie korzystających ze strychu wzięły górę nad interesami pozwanej Wspólnoty. Dobitnie poza tym podkreślić jeszcze raz trzeba, że do jesieni 2012 r. ze strychu korzystał wyłącznie powód, dopiero po tym czasie, po uprzątnięciu ze strychu materiałów budowlanych, mogli z niego skorzystać też inni, jednakże tylko te osoby, którym powód udostępnił klucz do drzwi prowadzących na strych. Ponadto nie da się w żaden sposób logicznie wyjaśnić, dlaczego w czasie, gdy powodowie dysponowali zgodą Wspólnoty na adaptację strychu nie uważali by w ten sposób narażali interesy członków Wspólnoty zabierając im suszarnię, a w momencie, gdy taką zgodę uzyskał inny inwestor, to suszarnia na strychu stała się wręcz niezbędna.

Co ważniejsze, większość członków pozwanej Wspólnoty uznała, że pomieszczenia strychowe powinny zostać zaadoptowane i sprzedane, a uzyskane z tego tytułu środki spożytkowane na konieczne do wykonania prace remontowe. Skarżona uchwała została bowiem przegłosowana większością głosów, przy czym nie ma znaczenia, że głosy nad uchwałą zostały zebrane zarówno na zabranii w dniu 18 czerwca 2012 r. jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów, oba bowiem sposoby zbierania głosów są w świetle przepisów ustawy o własności lokali w pełni skuteczne i dopuszczalne. Z zeznań natomiast przesłuchanych w sprawie świadków wynikało, że na zabrania pozwanej Wspólnoty chodzi niewiele osób, stąd też w zasadzie nie było innego sposobu zebrania głosów, jak w drodze indywidualnego ich zbierania. Nie można także, tak jak wywodził powód, zakładać, że członkowie Wspólnoty podpisali skarżoną uchwałę nie czytając jej i nie wiedząc, co podpisują. Założeniem jest bowiem racjonalne działanie członków Wspólnoty, którzy działają dla dobra Wspólnoty i zgodnie z tym przekonaniem głosują nad podejmowanymi we wspólnym interesie uchwałami.

Reasumując, Sąd uznał, że dla interesów Wspólnoty i zważywszy na stopień zaawansowania prac związanych z adaptacją pomieszczeń strychowych na podstawie skarżonej przez powodów uchwały, zasadna będzie jak najszybsza adaptacja powierzchni strychowej w celu jej sprzedaży i zgromadzenia środków finansowych dla niezbędnych do wykonania prac remontowych przez pozwaną Wspólnotę.

Z uwagi zatem, że Sąd nie stwierdził wystąpienia w sprawie żadnych okoliczności skutkujących uznaniem, że uchwała skarżona przez powodów winna zostać uchylona, w myśl art.25 ust 1 i 1 a Ustawy o własności lokali, powództwo T. i R. Z. zostało oddalone, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie to z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na względzie, że powodowie przegrali proces w całości, obowiązani są oni zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty związane z niniejszym postępowaniem, na które to złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej- radcy prawnego, obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w kwocie 197 zł (180 zł + 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa). W związku z powyższym, w punkcie II wyroku zasądzono powyższą kwotę od powodów T. Z. i R. Z. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy al. (...) w S., tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie w całości uchwały nr(...) podjętej na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. w dniu 18 czerwca 2012 r.; zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

Zaskarżonemu orzeczeniu powodowie zarzucili:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wyłącznie powodowie korzystali ze strychu, który był niedostępny dla pozostałych mieszkańców, podczas gdy wszyscy zainteresowani mieszkańcy mogli z niego korzystać (i korzystali) bez jakichkolwiek przeszkód stawianych przez powodów;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że kondycja finansowa wspólnoty jest zła; pomimo faktu, iż uiszczane przez członków wspólnoty składki na fundusz remontowy pozwalają nie tylko na wykonywanie bieżących remontów, ale także znaczne inwestycje ze środków własnych - w tym remont kapitalny dachu, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę poziomów wodnych w głównym węźle oraz remont kapitalny podłoża w wejściu do głównej bramy;
- naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd złożonego przez powodów wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków H. S. oraz E. Ł. na okoliczność sposobu korzystania z przedmiotowej powierzchni strychu, braku innego pomieszczenia nadającego się zaadaptowania na suszarnię, mimo iż przeprowadzenie powyższych dowodów było zasadnym z uwagi na stan faktyczny sprawy;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że kondycja finansowa pozwanej wspólnoty uzasadnia adaptację i sprzedaż pomieszczeń strychowych oraz poprzez przyjęcie, że mieszkańcy nie są zainteresowani korzystaniem ze strychu w charakterze suszarni i w konsekwencji przyjęcie, że jest ona zbędna;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i całkowite pominięcie kwestii posadowienia rur, instalacji gazowej i instalacji innych mediów na strychu mającego podlegać adaptacji, skutkującego tym iż w przypadku dokonywania adaptacji koniecznym będzie zmiana posadowienia tychże, co skutkować będzie ingerencją w inne lokale co godzi w interesy właścicieli jak i samej Wspólnoty;

- naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, przed wyczerpaniem zgłoszonych środków dowodowych, tj. przesłuchania świadka J. P. (cofnięcie tego wniosku dowodowego nastąpiło po przesłuchaniu powodów);

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesu członków wspólnoty, podczas gdy wskazywane przez powodów a potwierdzone w materiale dowodowym twierdzenia w zakresie konieczności istnienia suszarni, posadowienia instalacji, w tym gazowej na terenie strychu mającego podlegać adaptacji, ograniczenie dróg ewakuacyjnych na skutek adaptacji winien skutkować uchynieniem przedmiotowej uchwały.

W uzasadnieniu apelacji powodowie podnieśli, że w ocenie skarżących suszarnia w starym budynku, jakim bez wątplenia jest kamienica, w której znajduje się sporny strych, jest niezbędna, tym bardziej, że oprócz powodów również inni właściciele lokali wyrazili chęć korzystania z niego w charakterze suszarni. Według powodów nie jest prawdą, że strych był w zasadzie niedostępny dla innych właścicieli oraz, że skarżący utrudniają czy też uniemożliwiają dostęp do niego innym mieszkańcom. W żadnym razie nie doszło do jakiegokolwiek samowolnego zawładnięcia strychu przez powodów. Powodowie wskazali, że we wspólnym korytarzu prowadzącym do strychu i tym samym do lokalu powodów, znajdują się drzwi zamykane na klucz, jednak wbrew twierdzeniom sądu nie zostały one zamontowane przez skarżących. Zdaniem powodów Sąd orzekający nie dostrzegł, że to poprzedni właściciele podczas przeprowadzanego remontu zamontowali powyższe drzwi, jak również dokonali podłączenia instalacji gazowej, o czym jednak w dalszej części uzasadnienia apelacji.

Powodowie podkreślili, że mieszkańcy, którzy wyrazili chęć korzystania z przedmiotowego strychu posiadają klucze do drzwi, co potwierdzają zeznania przesłuchanych świadków. Co więcej, nawet ci właściciele, którzy nie posiadają klucza w każdej chwili mogli oraz mogą korzystać ze strychu, ponieważ skarżący zawsze w tym celu udostępniali strych otwierając prowadzące do niego drzwi.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie skarżących uznać należy za całkowicie dowolną argumentację sądu, że pozostali mieszkańcy nie są w ogóle zainteresowani korzystaniem ze strychu. Sąd orzekający uznał, że skoro tylko nieliczni mieszkańcy chcą korzystać ze strychu i używać go jako suszarni, to należy uznać że nie jest im ona niezbędna. Z powyższym argumentem nie sposób się zgodzić. W ocenie skarżących wystarczającym do uznania, że zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną zostały naruszone, jest uznanie, że są mieszkańcy, którzy korzystają ze strychu w charakterze suszarni, natomiast nie jest koniecznym, aby korzystali z niego wszyscy mieszkańcy. O pozbawieniu innych uprawnionych korzystania z suszarni mogła być mowa tylko wtedy, gdy przykładowo powodowie samowolnie wymieniliby zamek do drzwi, zatrzymali klucze wyłącznie dla siebie, lub siłą czy podstępem odebrali klucze innym uprawnionym. Okoliczności tego rodzaju nie zostały wykazane przez pozwaną w rozumieniu art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Ponadto skarżący podnieśli, że z uwagi na zasady doświadczenia życiowego bezspornym jest, że długotrwałe oraz regularne suszenie prania w lokalu mieszkalnym w pomieszczeniach do tego nie przystosowanych, jak np. pomieszczenia sypialni, pokoju dziennego czy kuchni jest przyczyną zawilgoceń lokali i powstawania pleśni.

Reasumując, zdaniem powodów pozbawienie właścicieli suszarni sprzeczne jest z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Według skarżących na wysnucie tego wniosku nie ma żadnego wpływu fakt, że powodowie w przeszłości ubiegali się o adaptację spornego strychu, który stał się przedmiotem zaskarżonej uchwały. Powyższy fakt jest irrelevantny dla zakresu niniejszego postępowania. Należy mieć na uwadze, że sąd nie bada oceniając przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali, jakie partykularne interesy zostaną zaspokojone w razie uchynienia uchwały, ograniczając się jedynie do badania, czy przesłanki określone w wyżej wskazanym przepisie, zaistniały, czy też nie.

Apelujący zarzucili, że Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w żaden sposób nie odniósł się do faktu pozbawienia mieszkańców kamienic drogi ewakuacyjnej. Mianowicie, na spornym strychu znajdują się wyłazy

dachowe. Pomińnięcie powyższego faktu budzi zdziwienie, mając na uwadze, że sąd poruszył kwestię złego stanu elewacji budynku, której wymiana stanowi wymóg bezpieczeństwa, ze względu na stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców. Poczynione powyżej ustalenia należy uznać również za zupełnie nieuzasadnione, ponieważ sąd orzekający nie powołał się na jakiegokolwiek dowody w tym zakresie, które pozwoliłyby przyjąć zaprezentowany pogląd o rzekomym fatalnym stanie elewacji budynku.

W ocenie powodów kondycja finansowa wspólnoty jest dobra, a wysokość funduszu remontowego jest na bardzo dużym poziomie, co pozwala na dokonywanie znacznych remontów ze środków własnym. Potwierdzeniem powyższego jest już dokonany kapitalny remont dachu, wymiana instalacji elektrycznej całego budynku, wymiana poziomów wodnych w głównym węźle, kapitalny remont podłoża w wejściu do głównej bramy.

Apelujący zarzucili, że Sąd orzekający pominął kwestię instalacji gazowej znajdującej się w lokalu skarżących, która została przez poprzednich właścicieli wyprowadzona z lokalu nr (...) i stan ten

utrzymuje się po dziś dzień. Wyprowadzenie instalacji gazowej w powyższy sposób zostało zatwierdzone przez Komisję Odbiorczą i nie było nigdy kwestionowane. Zmiana podłączenia pionu gazowego wymagałaby ingerencji budowlanej w lokal mieszkalny nr (...), na co nie wyraża zgody jego właściciel. W konsekwencji nie jest możliwa zmiana podłączenia pionu gazowego. Skarżący przed dokonaniem zakupu lokalu nr(...) zasięgaliby informacji od zarządcy wspólnoty (...) Sp. z o.o. na temat ewentualnych wad lokalu. Zostali zapewnieni o braku jakichkolwiek nieprawidłowości. Jednakże po dwóch latach od zakupu lokalu, i tym samym osiem lat od instalacji pieca gazowego zaczęto kwestionować jego położenie, który de facto został również zamontowany przez poprzednich właścicieli. Nieracjonalne działania poprzednich właścicieli oraz zarządcy wspólnoty nie mogą być przenoszone na powodów.

Apelujący zarzucili, że pominęciem przez Sąd I instancji wniosków dowodowych o przesłuchanie w charakterze świadków H. S. oraz E. Ł., jest podstawą do kwestionowania poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych. Mianowicie okolicznością, na jaką zostali powołani wyżej wskazani świadkowie było m.in. ustalenie sposobu korzystania ze spornego strychu, braku innego pomieszczenia, które mogłoby zostać zaadoptowane na suszarnię dla mieszkańców budynku przy al. (...) oraz braku zgody na wykonanie przedmiotowej adaptacji. Powyższe okoliczności stanowiły zasadniczy argument uzasadniający wystąpienie przez skarżących z powództwem o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Ponadto powodowie wskazali, że sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron bez uprzedniego wyczerpania innych zgłoszonych wniosków dowodowych, tj. zeznań świadka J. P.. Należy mieć na uwadze, że dowód z przesłuchania stron jest dowodem posiłkowym i może być on dopuszczony jedynie wtedy gdy materiał dowodowy został wyczerpany. Zauważyć należy, iż dopiero po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron Sąd zorientował się iż nie przeprowadził przedmiotowego dowodu - i dopiero w tym momencie doszło do cofnięcia zgłoszonego wniosku co skutkuje naruszeniem art. 299 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

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 k.p.c. 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 słuszne interesy 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.

Powodowie zarzucali, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) podjęta w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie adaptacji powierzchni strychu z przeznaczeniem na trzy lokale mieszkalne na rzecz inwestora M. M., powiększenia liczby lokali, zmiany wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości w związku z powstałą adaptacją i udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do realizacji tej uchwały, stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes właścicieli poszczególnych lokali, gdyż na strychu środkowej klatki nieruchomości znajdują się główne doprowadzenia mediów do ich lokalu mieszkalnego, natomiast zaskarżona uchwała nie zabezpiecza stałości dostaw mediów do istniejących lokali mieszkalnych podczas realizacji inwestycji. W momencie wykonywania adaptacji może dojść do przerw w dostawie gazu, a co za tym idzie, pozbawienia lokalu powodów ogrzewania i ciepłej wody. Przebudowa istniejącej instalacji wymagać będzie ingerencji w istniejące lokale mieszkalne. Ze względu na obowiązujące przepisy, instalacja gazowa nie może być schowana, dlatego jej przebudowa będzie musiała wiązać się z ingerencją w istniejące lokale mieszkalne, na co nie ma zgody właścicieli mieszkań. Powodowie wskazali, że na strychu środkowej klatki znajdują się główne przyłącza kanalizacyjne oraz instalacja wodna. Przeniesienie jej do istniejącego lokalu mieszkalnego wiązać się musi z ingerencją w stan istniejący, na co powodowie nie wyrażają zgody. Powodowie zauważyli także, że na strychach poszczególnych klatek schodowych znajdują się wyłazy dachowe pełniące funkcję wyjść ewakuacyjnych w razie pożaru. W sytuacji zagrożenia życia spowodowanej zdarzeniami losowymi mieszkańcy budynku nie będą mieli możliwości ewakuacji. Powodowie zaznaczyli także, że w wyniku wykonania przedmiotowej adaptacji lokatorzy dwóch klatek schodowych pozbawieni zostaną całkowicie powierzchni strychu wykorzystywanej na suszarnię.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że zaskarżona uchwała jest z punktu widzenia interesów pozwanej Wspólnoty korzystna, albowiem w wyniku jej realizacji pozwana pozyska środki finansowe, które będą mogły zostać spożytkowane na cele remontowe

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że wcześniej to powodowie zamierzali zaadaptować powierzchnię strychową w celu powiększenia swojego lokalu mieszkalnego nr (...) w tym celu zwrócili się do pozwanej Wspólnoty i uzyskali jej zgodę. Jednakże ostatecznie ani nie zawarli z pozwaną Wspólnotą żadnej umowy dotyczącej ww. adaptacji i nie podjęli żadnych czynności związanych z tą adaptacją. W konsekwencji, pozwana Wspólnota, uznając, że powodowie zrezygnowali z zamiaru przeprowadzenia adaptacji pomieszczeń strychowych, rozpoczęli poszukiwania nowego inwestora zainteresowanego dokonaniem takiej adaptacji i nabyciem tej powierzchni od Wspólnoty, to bowiem umożliwiłoby pozwanej pozyskanie środków finansowych.

Sąd uznał twierdzenia powodów odnośnie uniemożliwienia korzystania z powierzchni strychowej przez pozostałych mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w S. za nieuzasadnione, gdyż do jesieni 2012 r. ze strychu korzystali wyłącznie powodowie. Dopiero po podjęciu zaskarżonej uchwały powodowie udostępniili strych dwóm osobom - G. G. i R. S., które sporadycznie korzystają ze strychu (R. S. raz na dwa tygodnie, G. G. raz na dwa, trzy tygodnie).

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w czasie kiedy to powodowie dysponowali zezwoleniem na dokonanie adaptacji, nie uważali oni by w ten sposób narażali interesy członków Wspólnoty pozbawiają ich suszarni.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy, że uchwała nr (...) nie narusza interesów powodów, ani też pozostałych członków pozwanej Wspólnoty oraz, że pozostaje w zgodzie z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w związku z czym nie zachodzi potrzeba powtarzania tej argumentacji, szczegółowo i obszernie przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Nie zasługuje w tym zakresie na uwzględnienie zarzut apelujących naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. Wskazany przepis wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie oceny takiej dokonał. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zasadności żądania powodów uchylecia uchwały nr (...) Zarzuty podniesione przez apelujących w istocie nie podważają tej oceny. W apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane stanowisko powodów o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelujących.

W ocenie Sądu za pozbawione słuszności uznać należy zarzuty powodów, że zaskarżona uchwała jest dla nich krzywdząca i niezgodna z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro wcześniej powodowie sami zamierzali zaadaptować powierzchnię strychową w celu powiększenia swojego lokalu mieszkalnego nr (...), w tym celu zwrócili się do pozwanej Wspólnoty i uzyskali jej zgodę. Jednakże ostatecznie powodowie nie zawarli z pozwaną umowy dotyczącej ww. adaptacji, jak również nie podjęli żadnych czynności związanych z tą adaptacją.

W ocenie Sądu drugiej instancji materiał procesowy niniejszej sprawy, oceniany w świetle art. 231 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c., uzasadnia uznanie, że zachowanie powodów świadczy o tym, że powodowie zaskarżając uchwałę nr (...) działają w ochronie własnego interesu, w istocie dążą bowiem, do zapewnienia sobie wyłącznego korzystania ze strychu, tym bardziej, że na zebraniu w dniu 18 czerwca 2012 roku powód oświadczył, że nie życzy sobie nowych sąsiadów na strychu, zaś za 4 lata zamierza się wyprowadzić i sprzedać lokal nr 27a.

Nie mają racji powodowie, gdy twierdzą, że pozostali mieszkańcy chcą korzystać ze strychu w charakterze suszarni. Powodowie nie wykazali, że właścicielom lokali znajdujących się nieruchomości przy al. (...) jest niezbędna suszarnia, jak również, że dotychczas strych spełniał funkcję ogólnie dostępnej suszarni.

Wbrew zarzutom apelujących, nie budzi wątpliwości ustalenie, że do przełomu października i listopada 2012 roku strych był wykorzystywany wyłącznie przez powodów, a od tego czasu jedynie sporadycznie kilku mieszkańców, pozostali zaś korzystaniem ze strychu nie są w ogóle zainteresowani.

Przeciwnie twierdzenia pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadków G. G., R. S., M. D., M. R., z których wynika, że pomieszczenia strychu nigdy nie służyły ogólnemu mieszkańcom.

W konsekwencji ustalenia, że właściciele nieruchomości dotychczas nie korzystali ze strychu jako suszarni, zarzucanie, że regularne suszenie prania w lokalu mieszkalnym jest przyczyną zawilgoceń i powstania pleśni, uznać należy za całkowicie chybione.

Z kolei odnosząc się do zarzutów powodów co do dokonania przez Sąd pierwszej instancji błędnej oceny dowodów w kwestii kondycji finansowej pozwanej wspólnoty, apelujący zdają się nie dostrzegać, że pozwana nie posiada środków finansowych na wykonanie prac remontowych, m.in. związanych z wymianą elewacji budynku nr (...) przy ul. (...), która w istniejącym stanie zagraża bezpieczeństwu. Wspólnota jest obciążona kredytem, który musi spłacać, co istotnie ogranicza jej możliwości na pozyskanie środków pieniężnych w celu dalszego remontowania kamienicy.

Jeśli chodzi natomiast o zarzuty powodów dotyczące dokonania przez Sąd pierwszej instancji błędnej oceny dowodów w kwestii posadowienia rur, instalacji gazowej i instalacji innych mediów na strychu mającego podlegać adaptacji oraz, że zaskarżona uchwała pozbawia mieszkańców nieruchomości drogi ewakuacyjnej wskazać należy, że powodowie w żaden sposób nie wykazali powyższych twierdzeń.

W tej kwestii należy odnieść się do stanowiska pozwanej, która wyjaśniła, że warunki techniczno-budowlane wykonania przebudowy wynikać będą z wykonanego projektu adaptacji, który nie tylko będzie musiał spełniać określone wymogi wynikające z prawa budowlanego, ale również uzyskać akceptację wspólnoty. Powodowie, poza samymi twierdzeniami, w żaden sposób nie wykazali, że zaskarżona uchwała pozbawia mieszkańców nieruchomości drogi ewakuacyjnej.

Jeśli chodzi natomiast o kwestię dotyczącą posadowienia rur, instalacji gazowej i instalacji innych mediów na strychu, to wskazać należy, że instalacja gazowa doprowadzająca gaz do lokalu powodów została wykonana niezgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę. Pozwana wyjaśniła w dostatecznie jasny sposób, że wszystkie media, w tym gaz powodowie powinni mieć zapewnione w ramach własnego lokalu, nie zaś przy wykorzystaniu części wspólnej nieruchomości (strychu czy korytarzyka).

Powodowie nie zakwestionowali powyższego stanowiska pozwanej, a jedynie podnosili, że nie jest możliwa zmiana podłączenia pionu gazowego, co jednak nie zostało przez powodów w żaden sposób udowodnione.

Nie można przy tym pominąć, że w czasie kiedy to powodowie starali się o adaptację strychu

zarówno kwestia istnienia włączów na dach, jak i instalacji gazowej i instalacji innych mediów nie stanowiła dla nich przeszkody do przeprowadzenia adaptacji strychu.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowana przez powodów uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powodów, w związku z czym żądanie jej uchylenia nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeciwne twierdzenia powodów są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków H. S. oraz E. Ł., wskazać należy, że przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji postępowanie w sposób dostateczny wyjaśniło okoliczności faktyczne sprawy mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w związku z czym Sąd mógł pominąć powyższe wnioski dowodowe, tym bardziej, że H. S. i E. Ł. nie stawily się na wyznaczony termin rozprawy, natomiast z notatki urzędowej z dnia 31 stycznia 2013 roku, wynika że E. Ł. mieszka za granicą.

Apelujący formułując zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, przed wyczerpaniem zgłoszonych środków dowodowych, tj. przesłuchania świadka J. P., bezzasadnie pomija, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. P. został cofnięty.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny zarzuty sformułowane w apelacji uznał za chybione. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł 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 z późn. zm.).

SSA M. Sawicka SSA A. Kowalewski SSA D. Jezierska