

Sygn. akt III C 1275/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 23 kwietnia 2018 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.;**

o uchylenie uchwały;

orzeka:

1. uchyla §3 uchwały nr (...) z dnia 18 kwietnia 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz powoda Z. K., kwotę 200,00 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 1275/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 08 września 2017 roku Z. K. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 18 kwietnia 2017 roku właścicieli lokali nieruchomości przy ulicy (...) w W., w sprawie wyrażenia zgody i udzielenia pełnomocnictwa w zakresie § 3 uchwały, jako niezgodnej z przepisami prawa w zakresie praw i obowiązków dotyczących zarządzania częściami wspólnymi Wspólnoty oraz naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wniósł także o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że balkon, którego uchwała dotyczy, nie jest częścią wspólną, lecz stanowi przedmiot odrębnej własności i służy do wyłącznego użytku właściciela, stanowiąc część składową. Zdaniem powoda zaskarżoną uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa uzurpuje sobie prawo remontu części lokalu stanowiącego prywatną własność członka Wspólnoty na jego koszt, przyjmując jednocześnie uśrednioną stawkę za remont w wysokości 50 zł za metr kwadratowy, niezależnie od faktycznych kosztów uzależnionych od aktualnego stanu technicznego poszczególnych

balkonów. Wskazał ponadto, że Zarząd Wspólnoty wraz z zawiadomieniem z dnia 16 lutego 2015 r. przesłał informację, w której nakazał właścicielom balkonów należytą ich konserwację, a w razie konieczności wykonanie gruntownego remontu. W związku z powyższym w 2015 r. powód wykonał na własny koszt remont balkonu, jest on więc w należytych stanie i nie wymaga naprawy. W ocenie powoda, Zarząd Wspólnoty bezpodstawnie chce wykonać prace, na koszt powoda. Powód zwrócił także uwagę na sprzeczność w samej uchwale. Jego zdaniem, założenie uchwały narusza jego prawo własności. Obciążenie właścicieli dodatkową opłatą stoi także w sprzeczności z innym ustaleniem w uchwale, wskazującym mianowicie, że finansowanie i realizacja wszystkich prac nastąpi ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym (pozew – k. 2- 3 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 października 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana Wspólnota wskazała, że balkony, tarasy i loggie – także w zakresie wierzchniej warstwy (posadzki) są częścią wspólną nieruchomości z prawem wyłącznego korzystania z nich przez tych właścicieli lokali, do których one przylegają. Powyższe wynika z faktu, że w umowach dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali i umowach sprzedaży lokali w ramach Wspólnoty brak zapisów, że w skład lokalu wchodzi balkon, taras lub loggia jako pomieszczenie przynależne do lokalu. Należy mieć także na uwadze, że zły stan techniczny balkonów, tarasów i loggii negatywnie wpływa na nieruchomość wspólną, stanowiąc zagrożenie dla mieszkańców oraz osób korzystających z chodników oraz wpływa na kształt budynku i estetykę elewacji. Wstępny projekt uchwały nr (...) nie zawierał w swej treści § 3 na podstawie którego właściciele lokali, do których przynależą balkony, zostali obciążeni dodatkowymi kosztami związanymi z wykonaniem wierzchniej warstwy balkonów. Został dodany na skutek uwag większości członków Wspólnoty sugerujących, że każdy powinien we własnym zakresie ponosić koszty związane z odtworzeniem wierzchniej warstwy na balkonie, tarasie czy loggii. Mając zatem na uwadze, że balkony, tarasy i loggie stanowią część wspólną nieruchomości z prawem do wyłącznego korzystania z nich przez tych właścicieli lokali do których one przylegają, Wspólnota była uprawniona do podejmowania uchwał dotyczących tych części nieruchomości (odpowiedz na pozew – k. 27-29v akt).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Powód jest właścicielem, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego usytuowanego w W. przy ulicy (...) dla którego Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(dowód: treść księgi wieczystej – k. 16 akt, okoliczność niesporna).

Budynek przy ulicy (...) w W. został oddany do użytkowania w marcu 2000 roku.

W budynku we wszystkich lokalach mieszkalnych znajdują się balkony, które wystają poza obręb budynku, oraz loggie usytuowane w obrębie budynku. Tarasy znajdują się tylko na najwyższej kondygnacji budynku. Powierzchnia balkonów stanowi około 1.600 m² i stanowi istotną część koncepcji architektonicznej budynku.

Balkony, tarasy i loggie są użytkowane wyłącznie przez właścicieli poszczególnych lokali do których przylegają. Nie ma wspólnych tego typu urządzeń.

Uszkodzenia i nieszczelności izolacji wodnych i termicznych, na przestrzeni kilkunastu lat użytkowania budynku, wpłynęły na zły stan techniczny balkonów, które wymagają remontu. Elewacja i mury są zniszczone, często dochodziło do zwarć instalacji elektrycznych oraz odspajania się tynku i elewacji, bo pod płytę wpływa woda. Płytki odstają i mogą w każdej chwili spaść.

Okresowo właściciele lokali wykonywali we własnym zakresie konserwację balkonów.

(dowód: zeznania świadka A. G.: protokół rozprawy – 76-77, k. 79 akt, okoliczności niesporne).

Na podstawie sprawdzenia w dniach 27-28 sierpnia 2011 roku stanu technicznego wybranych przez Zarząd i Administratora balkonów, loggii i tarasów w budynku przy ulicy (...) przez K. Z. – członka (...) Okręgowej Izby (...), w dniu 17 października 2011 roku została sporządzona opinia techniczna na podstawie której stwierdzono brak prawidłowo wykonanej izolacji przeciwwodnej, odspajanie i wykruszanie płytek, brak prawidłowych obróbek obrzeży balkonów, nieprawidłowe spadki z balkonów, zalewanie lokali usytuowanych poniżej, zacieki na ścianach w lokalach i spodach balkonów, odspajanie od ścian cokolików z płytek ceramicznych.

Zlecono jednocześnie wykonanie remontu balkonów, loggii i tarasów poprzez skucie istniejących warstw aż do konstrukcji, wykonanie warstwy naprawczo-spadkowej, wykonanie nowych obróbek ze stali tytanowo-cynkowej, wykonanie izolacji przeciwwodnej z wywinięciem na ściany, wykonanie czterocentymetrowej betonowej warstwy dociskowej, wykonanie dodatkowej warstwy izolacyjnej, ułożenie płytkiego gresu na zaprawie elastycznej, wkucie i zlicowanie cokolików z tynkiem elewacji z taśmą izolacyjną. Ponadto zalecono zdylatowanie wszystkich nowych warstw od naprawczo-spadkowej do gresu na balkonach o długości ponad 4 metry.

(dowód: opinia techniczna – k. 41 akt, zaświadczenie – k. 41v akt, decyzja – k. 44 akt).

Zarząd pozwanej Wspólnoty zwracał się do właścicieli lokali z prośbą o konserwację i wykazywanie bieżącej troski o stan techniczny balkonów i ich obróbek, a w przypadkach koniecznych zaplanowania ich gruntownych remontów z uwzględnieniem prawidłowego wykonania spadków i izolacji. Powyższa prośba wynikała z niemożliwości podjęcia działań związanych z remontami indywidualnych balkonów wobec istniejącego stanu prawnego.

(dowód: informacja – k. 5-6v akt)

Powód w 2015 roku z własnych środków pieniężnych wyremontował balkon, który przylega do mieszkania powoda, w tym położył nową posadzkę.

(dowód: twierdzenia powoda – protokół rozprawy – k. 79 akt).

W dniu 31 lipca 2017 roku została podjęta przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w W., większością 58,673 % udziałów, uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody i udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zlecenia remontów elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów, loggii wraz z balustradami i częścią elewacji, które znajdują się przy lokalach w budynku przy ulicy (...) w W..

Uchwała ta została podjęta w trybie mieszanym, tj. częściowo w drodze zebrania w dniu 18 kwietnia 2017 roku, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W uchwale wyrażono zgodę i udzielono Zarządowi pełnomocnictwa do wydatkowania z funduszu remontowego Wspólnoty środków niezbędnych do prowadzenia działań związanych z przygotowaniem, zleceniem, nadzorem oraz odbiorem prac związanych z sukcesywnym i kompleksowym remontem elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggii przy wszystkich lokalach w budynku (...) w W. (§ 1 ust 1 uchwały).

Oszacowano, że koszt zakładanych do wykonania w 2017 roku prac remontowych balkonów, tarasów i loggii nie powinien przekroczyć 1.200 zł brutto za każdy m² powierzchni balkonów, tarasów i loggii. Koszt ten w kolejnych latach może ulec zmianie wraz ze zmianą wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszanego przez GUS (§ 1 ust 4 uchwały).

Wspólnota wyraziła zgodę na sfinansowanie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty (...) kosztów związanych z realizacją wszystkich prac wyszczególnionych w uchwale (§ 2 ust 1 uchwały).

Początkowy projekt uchwały nie zawierał w swej treści obciążenia właścicieli lokali kosztami wykonania wierzchniej warstwy balkonów, tarasów i loggii. Na skutek dyskusji na zebraniu uchwalono jednak, że w związku z koniecznością odtworzenia wierzchniej warstwy balkonów, tarasów i loggii przylegających do poszczególnych lokali, co jest

warunkiem uzyskania kompleksowej gwarancji wykonawcy remontu, wszyscy właściciele lokali przy których będą wykonywane remonty balkonów, tarasów i loggii pokryją koszty wykonania wierzchniej warstwy w wysokości 50 zł brutto za każdy m2 powierzchni wyremontowanego balkonu, tarasu i loggii. Po zakończeniu remontu właściciele otrzymają indywidualne noty obciążeniowe w tym zakresie (§ 3 uchwały).

Uchwała wchodziła w życie z dniem jej podjęcia (§ 5 uchwały).

(dowód: projekt uchwały – k. 59-59v akt, uchwała – k. 4-4v akt).

Powód dowiedział się o podjęciu uchwały w dniu 11 sierpnia 2017 roku, co potwierdził własnoręcznym podpisem na kserokopii jej treści.

(dowód: pisemna adnotacja na treści uchwały – k. 4v akt, okoliczność niesporna).

Według oceny Wspólnoty balkony są częścią nieruchomości wspólnej.

(dowód: zeznania świadka A. G.: protokół rozprawy – k. 79 akt).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych dowodów, które obdarzył atrybutem wiary.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej stanowiły dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym, albowiem nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do ich prawdziwości i autentyczności, a w wypadku kserokopii – co do ich zgodności z oryginałem, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej stanowiły również zeznania świadka A. G. – zarządcy nieruchomości - dopuszczonego na okoliczność koncepcji architektonicznej budynku, wpływu stanu balkonów, tarasów i loggii na nieruchomość wspólną w szczególności na elewację, tynk i instalację elektroniczną. Na podstawie zeznań świadka Sąd ustalił, że w budynku przy ulicy (...) w W. usytuowane są jedynie balkony i loggie, zaś tarasów praktycznie nie ma, dlatego w dalszych zeznaniach skupił się jedynie na stanie technicznym balkonów. Wskazał, że budynek użytkowany już przez 18 lat, wymagał gruntownego remontu balkonów, które stanowiły zagrożenie dla mieszkańców oraz ludzi spacerujących chodnikiem, dochodziło bowiem do zwarć i odpadania tynku. Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne i obdarzył je atrybutem wiary, zwłaszcza że były one zbieżne z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy, to jest opinią techniczną oraz pośrednio z twierdzeniami samych stron, które nie kwestionowały konieczności przeprowadzenia remontu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu w całości.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 pierwszej kolejności należy się odnieść do zachowania terminu zawitego do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. W ocenie Sądu powód dochował terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo wytacza się 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.

W przedmiotowej sprawie powód, będący właścicielem lokalu w pozwanej Wspólnocie (...) w W., wniósł o uchylenie § 3 uchwały nr (...) z dnia 18 kwietnia 2017 roku podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty w dniu 31 lipca 2017 roku, w trybie mieszanym, tj. częściowo w drodze zebrania, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wobec powyższego termin sześciotygodniowy należy liczyć od dnia zawiadomienia powoda o podjęciu uchwały. W aktach sprawy znajduje się odrębna adnotacja powoda, że o treści uchwały dowiedział się w dniu 11 sierpnia 2017 roku. Gdyby nawet zakwestionowano powyższą adnotację, to okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia, albowiem i bez tego można stwierdzić, iż powód wniósł powództwo w dniu 08 września 2017 roku, gdy tymczasem termin 6 tygodniowy od podjęcia uchwały upływał w dniu 11 września 2017 roku. A zatem okoliczność kiedy faktycznie powód dowiedział się o podjętej uchwale nie ma większego znaczenia, skoro nawet w sytuacji, gdyby powód nie został o uchwale zawiadomiony i tak powództwo wniósł w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały. Ponadto podkreślić należy, iż pozwana nie kwestionowała okoliczności związanej z zachowaniem przez powoda terminu do zaskarżenia uchwały zgodnie z 25 ust.1 a ustawy.

Jak wskazano już powyżej, zgodnie z treścią cytowanego artykułu istnieją cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie interesów właścicieli lokali w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego. Zauważyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić, obok zarzutów merytorycznych również zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obrad na zebraniu czy zasad głosowania. Podkreślić należy, że zarzuty formalne mogą jedynie wówczas stanowić podstawę uchylenia uchwały, gdy wadliwość procedury jej podjęcia miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Z kolei o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Jeżeli uchwała dotycząca nieruchomości wspólnej prowadzi do niezgodności interesów ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, to należy dać priorytet interesowi nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości.

Powód w stosunku do zaskarżonej uchwały nie podniósł żadnych zarzutów formalnych dotyczących zwołania zebrania właścicieli lokali, obrad na zebraniu czy zasad głosowania, w tym odnoszących się do trybu indywidualnego zbierania głosów. Wobec powyższego Sąd nie znalazł podstaw aby twierdzić, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej. Podkreślić należy, że zarzuty formalne mogą jedynie wówczas stanowić podstawę uchylenia uchwały, gdy wadliwość procedury jej podjęcia miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Zarzuty sformułowane przez powoda sprowadzały się do wskazania, że § 3 przedmiotowej uchwały jest niezgodny z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza interes powoda jako właściciela lokalu mieszkalnego, poprzez obciążenie kosztami remontu balkonu w sytuacji, kiedy powód taki remont już wykonał i to na uprzednie polecenie pozwanej Wspólnoty.

W ocenie Sądu należy przyznać rację powodowi, że § 3 przedmiotowej uchwały jest niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali. Pomimo nie sformułowania wprost zarzutów naruszenia przepisów prawa przez powoda, w ocenie Sądu podjęta uchwała narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Udział, o którym mowa w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali odpowiada udziałowi określonemu w art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Określony w art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów ograniczony jest do tych, które związane są z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Co prawda analizowana regulacja nie określa precyzyjnie, o jakim utrzymaniu rzeczy mowa, jednak w kontekście wskazanego wyżej celu współwłasności nieruchomości wspólnej zasadne wydaje się uznanie, że ustawowy obowiązek obejmuje wyłącznie utrzymanie nieruchomości w stanie umożliwiającym prawidłowe korzystanie z niej samej oraz lokali stanowiących odrębną własność. Właściciele są zatem zobowiązani do ponoszenia nakładów koniecznych, a więc takich, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie należytej używalności (szerzej na temat pojęcia i rodzajów nakładów por. uchwała Sądu Najwyższego z 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Legalis).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że żadna ze stron nie kwestionowała konieczności dokonania remontu balkonów, tarasów i loggii w budynku przy ulicy (...) w W.. Na podstawie dokumentacji przedłożonej do akt sprawy, jak również zeznań świadka, Sąd ustalił, że w użytkowanym od 18 lat budynku, nie dokonywano remontów balkonów, tarasów i loggii, a ich stan techniczny ewidentnie takiego remontu wymagał, co potwierdzały także zeznania przesłuchanego świadka.

Czynności takie jak remont balkonów, stanowiących znaczną część koncepcji architektonicznej budynku, z których dodatkowo odpada tynk, uznać należy za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, co jest obowiązkiem pozwanej Wspólnoty. Zgodnie zaś z art. 12 ust. 2 u.w.l., na właścicielach jako członkach wspólnoty ciąży obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnej. Obowiązek ten polega m.in. na zapobieganiu sytuacji, w których nieruchomość mogłaby stwarzać niebezpieczeństwo dla osób lub mienia. Takim niebezpieczeństwem z całą pewnością są odpadające od balkonu tynki (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 marca 2013 r., I ACA 1241/12, Legalis).

O proporcji podziału obciążeń decyduje wyłącznie wartość udziału w nieruchomości wspólnej. W literaturze zwraca się uwagę, że sposób ustalania wartości wydatków i obciążeń w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, ale na podstawie innych mierników i wskaźników, należy uznać za niedopuszczalny w świetle regulacji art. 12 ust. 2 zd. 2 WłLokU (por. Doliwa, Prawo mieszkaniowe, 2015, art. 15 WłLokU, Nb 2; A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, 2015, art. 15 WłLokU, Nb 2). W kontekście powyższej analizy w taki sposób powinny być także ustalane wielkości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej.

Opisana wyżej zasada proporcjonalności uczestnictwa w wydatkach i ciężarach na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie może prowadzić do wniosku, że skala tych obciążeń powinna być wyznaczona w sposób jednakowy dla wszystkich właścicieli, w szczególności przy wykorzystaniu jednakowej stałej stawki za 1 m² powierzchni lokalu, pozwalającej na ustalenie wartości należnej od konkretnego właściciela lokalu. Jak zwrócił uwagę Sąd Najwyższy art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, wbrew jego wykładni dokonanej przez sąd drugiej instancji, nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 u.w.l., nie

może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 6, s. 29).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W. w sposób niedopuszczalny obciążyła właścicieli lokali zaliczką w wysokości 50 zł brutto za każdy m² powierzchni wyremontowanego balkonu, tarasu i loggii, to jest w sposób jednakowy dla wszystkich właścicieli, przy wykorzystaniu jednakowej stałej stawki za 1 m² powierzchni. Powyższe w sposób oczywisty narusza art 12 u.w.l. i odrywa się od ustawowego partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w zależności od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Niniejszy przepis wprost reguluje zasady ponoszenia przez właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych opłat. Nie powinno zatem budzić jakichkolwiek wątpliwości, że koszty te powinny być ponoszone według wielkości udziałów. Stanowisko to znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie i tak dla przykładu wskazać można na treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 331/12 (SIP LEX nr 1238211). W treści uzasadnienia podano, iż z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów. Wartość ponoszonych wydatków i ciężarów musi znajdować uzasadnienie w posiadanym udziale w nieruchomości wspólnej, ustanawianie stawek stałych, czy też określanych za pomocą innych wskaźników nie może być uznane za wyliczone prawidłowo.

Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że zły stan techniczny balkonów, tarasów i loggii w budynku przy ulicy (...) w W. generuje konieczność odtworzenia wierzchniej warstwy balkonów, tarasów i loggii przylegających do poszczególnych lokali. Skoro pozwana Wspólnota konsekwentnie stoi na stanowisku, że balkony, loggie i tarasy stanowią część nieruchomości wspólnej, a przy tym dąży do utrzymania nieruchomości w stanie umożliwiającym prawidłowe korzystanie z niej samej oraz lokali stanowiących odrębną własność, to właściciele są zatem zobowiązani do ponoszenia nakładów koniecznych, a więc takich, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie należytej używalności a ich obciążenie powinno nastąpić proporcjonalnie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w art. 12 ust. 2 u.w.l., a więc zasady równości obciążeń został sformułowany w art. 12 ust. 3 u.w.l. Jak wynika z treści tego przepisu zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Na gruncie niniejszej sprawy zaś balkony, loggie i tarasy przylegają jedynie do lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe zaś nie posiadają tego typu urządzeń.

Abstrahując od powyższego zbędne było w ocenie Sądu dokonanie analizy, czy balkon stanowi część nieruchomości wspólnej, czy jest to część indywidualna należąca do właścicieli lokali. Skoro pozwana Wspólnota mieszkaniowa może podejmować wiążące decyzje jedynie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, to jakiegokolwiek obciążenie właścicieli wydatkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej winno mieć odniesienie do udziału właścicieli w nieruchomości wspólnej, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

W orzecznictwie niejednokrotnie pojawiał się problem na kim spoczywa obowiązek utrzymania balkonów – na właścicielach lokali, czy też na wspólnocie mieszkaniowej. W przedmiotowej sprawie bezsporny pozostaje fakt, że balkony, loggie czy tarasy służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wejścia na nie prowadzą wyłącznie z poszczególnych lokali mieszkalnych. Są jednakże w budynku także lokale użytkowe, które nie posiadają tego typu urządzeń.

Z przedłożonego przez powoda częściowego wydruku z systemu informatycznego prowadzącego księgi wieczyste, w żaden sposób nie wynika status prawny balkonu powoda: czy jest on jak twierdzi „własnością prywatną” czyli stanowi część składową nieruchomości powoda, czy też stanowi część wspólną nieruchomości z prawem do wyłącznego korzystania z niego przez właściciela lokalu do którego przylega. Z przedłożonej informacji Wspólnoty Mieszkaniowej wynikało, iż pozwany stał na stanowisku, iż balkony przyległe do lokali nie stanowią nieruchomości wspólnej

(poza elementami konstrukcyjnymi), a zatem to właściciele lokali do których przylegają balkony są obowiązani do konserwacji i dbania o należyty stan techniczny balkonów z uwagi na nieuznanie ich za część nieruchomości wspólnej. Dlatego także między innymi powód wyremontował swój balkon w 2015 roku, we własnym zakresie i z własnych środków a stan techniczny nie uzasadnia ponownego jego remontu i obciążenia jego kosztami powoda. W toku natomiast niniejszego postępowania pozwana Wspólnota akcentowała, że balkony, loggie i tarasy stanowią część nieruchomości wspólnej.

W judykaturze utrwaliło się stanowisko, wedle którego właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową (tak też: uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 07 marca 2008 r. III CZP 10/08).

Faktem jest, co także podkreślił Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, iż nie można mieć wątpliwości, że balkon jest częścią budynku, a w tej sytuacji ustawową przesłanką uznania go za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, że nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu. W przeciwnym razie, a więc w sytuacji gdy będący częścią budynku balkon służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie można go uznać za element nieruchomości wspólnej, a wówczas pozostaje jedynie możliwość kwalifikowania go jako części składowej lokalu mieszkalnego. Na konieczność podwójnej kwalifikacji statusu prawnego balkonu wskazuje się zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie. Podkreśla się przy tym, że status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku, na które decydujący wpływ ma przede wszystkim koncepcja architektoniczna danego budynku. Zwraca się uwagę, że balkon może być tylko częścią elewacji, spełniającą funkcję zdobniczą oraz być przeznaczony do użytku mieszkańców nie jednego lokalu ale dostęp do niego mają wszyscy mieszkańcy określonej kondygnacji, a nawet wszyscy mieszkańcy danego budynku. Z drugiej strony budynek może być tak zaprojektowany i wykonany, że do pomieszczenia balkonowego dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu mieszkalnego i służy ono do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu.

Nie rozstrzygając obecnie wątpliwości w zakresie statusu prawnego balkonu, wskazać należy, iż § 3 uchwały podlegał uchyleniu. Jeśli pozwana Wspólnota stoi na stanowisku, że balkony stanowią część wspólną nieruchomości, to obciążenie właścicieli lokali stałą kwotą, oderwaną całkowicie od ustawowego kryterium partycypowania właścicieli w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, jest niezgodne z prawem. Zatem występuje kolizja treści § 3 uchwały z przepisami ustawy. Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo w całości o czym orzeczono jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu określoną w art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, iż powód Z. K. wygrał proces w całości Sąd postanowił obciążyć pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda, które w niniejszej sprawie obejmowały opłatę od pozwu w kwocie 200 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.----

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)