

*Sygn. akt I ACa 168/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Małgorzata Stanek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Anna Cesarz</b> <b>SA Hanna Rojewska (spr.)</b>
Protokolant:	stażysta Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ulicy (...)**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 19 listopada 2014 roku

sygn. akt I C 884/14

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od powoda D. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ulicy (...) kwotę 293,80 (dwieście dziewięćdziesiąt trzy 80/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt I ACa 168/15*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 roku, wydanym w sprawie z powództwa D. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...) o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub zapłatę, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 344,10 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie ustaleń faktycznych, z których wynika, że powód wraz z żoną J. B. kupili do majątku wspólnego lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ulicy (...), o powierzchni użytkowej 49,99 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc.

Powód i jego żona są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...).

W dniu 15 stycznia 2014 roku właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) podjęli uchwałę nr 1/2014 w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo- budowlanego z dofinansowaniem z (...). Uchwała została podjęta celem umożliwienia realizacji prac, polegających na przeprowadzaniu termomodernizacji budynku, zgodnie z audytem energetycznym oraz projektem technicznym.

Podjęcie uchwały nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 80,331% udziałów.

Odpis tej uchwały doręczono powodowi w dniu dziesiątego marca 2014 roku. Uchwała ta nie została wykonana do dnia wydania wyroku i strona powodowa nie przystąpiła jeszcze do prac związanych z dociepleniem budynku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zaznaczył, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, za uchwałą tej treści wypowiedziała się większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów, o treści uchwały powód został powiadomiony na piśmie. Powód nie wykazał, by została sporządzona umowa właścicieli lokali, określająca inny sposób głosowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nie narusza również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Podjęcie uchwały w celu zapewnienia środków dla ocieplenia wspólnego budynku mieszkalnego i to przy możliwości uzyskiwania dofinansowania na ten cel mieści się bowiem w zasadach prawidłowego zarządzania nieruchomością. Gdyby docieplenie budynku zostało wykonane, to prawdopodobnie wszyscy członkowie wspólnoty, w tym również powód w przyszłości, będą ponosić niższe wydatki na ogrzewanie pomieszczeń.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że D. B. uważa, że przy wykonaniu tej uchwały w przyszłości poniesie straty polegające na tym, że przy dociepleniu budynku zostanie zniszczona część jego nakładów, które we własnym zakresie poniósł za remont balkonu. O ile – zdaniem sądu - bezspornym jest, iż przy dociepleniu budynku część nakładów powoda na remont balkonu zostanie zniszczona, o tyle nie wiadomo obecnie, jaka część tych nakładów na remont balkonu zostanie zniszczona i jaka będzie ich wartość w dacie docieplenia. Powód remontował balkon w 2012 r., obecnie jest końcówka 2014 r. Nie wiadomo też, kiedy nastąpi docieplenie budynku. Na pewno część nakładów powoda na remont balkonu zostanie zniszczona, ale za docieplenie balkonu, z którego korzysta powód zapłacą wszyscy członkowie wspólnoty.

W kwestii statusu prawnego balkonu, Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, jednakże przyjmując należy, że pod pojęciem „balkonu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego należy rozumieć tę tylko część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwienie zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a w konsekwencji - z mocy art. 3 ust. 2 ustawy - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną.

Sąd Okręgowy uznał, że wobec tego, iż w wykonaniu zaskarżonej uchwały nr 1/2004 wspólnoty mieszkaniowej mają być docieplane elementy architektonicznej konstrukcji balkonów, trwale połączone z bryłą budynku i usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkalnych przez osoby zamieszkałe we wszystkich lokalach mieszkalnych, w tym również w lokalu zajmowanym przez rodzinę powoda, zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda.

Z tym względów Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo a o kosztach procesu orzekł na mocy art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przez niego wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż wewnętrzna przestrzeń balkonu (sufit, ściany boczne i ściana tylna oraz podłoga) stanowi nieruchomości wspólną, a także nie wyjaśnienie, kto jest odpowiedzialny za remont balkonów - właściciel czy wspólnota mieszkaniowa.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę powyższego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały nr 1/2014 w części odnoszącej się do remontu wewnętrznej przestrzeni balkonów, a w przypadku nieuwzględnienia uchylenia zaskarżonej uchwały w tej części o ewentualne zasądzenie zwrotu kosztów wyremontowanej wewnętrznej przestrzeni balkonu, związanych z planowanym remontem balkonów, w wysokości 3.215 zł.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według rachunku złożonego na rozprawie apelacyjnej.

Sąd Apelacyjny dodatkowo u s t a l i ł, że w dniu 9 lipca 2015 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w O. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr 5/2015 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego z premią (...) w celu realizacji prac, polegających na termomodernizacji budynku w O. przy ul. (...), zgodnie z audytem (dowód: uchwała k.190).

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

Apelacja powoda nie mogła odnieść zamierzonego rezultatu.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że w związku z podjęciem w dniu 9 lipca 2015 roku uchwały nr 5/2015 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego z premią (...) w celu realizacji prac, polegających na termomodernizacji budynku w O. przy ul. (...), zgodnie z audytem, bezprzedmiotowa de facto stała się zaskarżona przez powoda uchwała nr 1/2014 roku z dnia 15 stycznia 2014 roku w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo-budowlanego z dofinansowaniem z (...) celem umożliwienia realizacji prac, polegających na przeprowadzaniu termomodernizacji budynku, zgodnie z audytem energetycznym oraz projektem technicznym. Obie strony na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 lipca 2015 roku zgodnie stwierdziły, że zaskarżona uchwała nie została wprowadzona w życie, stała się nieaktualna albowiem minął termin do złożenia wniosku w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo-budowlanego z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, zaś nowa uchwała nr 5/2015 ponownie uregulowała kwestie związane z zaciągnięciem kredytu celem przeprowadzenia procesu termomodernizacji budynku.

Niemniej jednak należało odnieść się do zarzutów zawartych w apelacji powoda.

Na wstępie należy jedynie stwierdzić, że wobec złożenia przez powoda na rozprawie apelacyjnej audytu energetycznego budynku w O. przy ul. (...) odpadła potrzeba zobowiązania pozwanej do złożenia tego dokumentu. Ponadto powód nie popierał już zawartych w swej apelacji wniosków dowodowych.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu, zgłoszonego w uzasadnieniu apelacji, a dotyczącego nieprawidłowego umocowania adwokata reprezentującego pozwaną Wspólnotę w niniejszym postępowaniu, nie sposób podzielić poglądu skarżącego, jakoby wymagana była w tym zakresie uchwała właścicieli lokali i by czynność w zakresie udzielenia pełnomocnictwa procesowego była czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 u.w.l.).

Wspólnota mieszkaniowa jest niewątpliwie podmiotem prawa cywilnego ( ułomną osobą prawną), charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także i innych osób ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie zostało uzależnione od dokonania czynności prawnej, powstaje ex lege z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Cecha ta nie wyklucza uznania jej za osobę ustawową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania „dla siebie”, a więc do własnego majątku. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r , III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8.poz. 69).

Stosownie do treści art. 21 u.w.l. sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali a gdy zarząd jest kilkuosobowy - jak w przedmiotowej sprawie - oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. A zatem reprezentując wspólnotę na zewnątrz, zarząd m.in. występuje w sądzie w sprawach wytoczonych przeciwko wspólnocie. Ze zdolnością sądową wspólnoty mieszkaniowej związana jest nierozdzielnie zdolność postulacyjna, a zatem zdolność do występowania w sprawie osobiście lub przez pełnomocnika.

Natomiast stosownie do art. 22 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś w przypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. W myśl ust. 3 pkt. 7) art. 22 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy.

Z unormowań powyższych wynika bezspornie, że jedynie do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynności polegające na reprezentowaniu przed organami administracyjnymi i sądami, zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej, są czynnościami zachowawczymi, a co za tym idzie są czynnościami zwykłego zarządu. (por. Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki "Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe", LexisNexis 2011, s. 287; Gerard Bieniek, Zenon Marmaj "Własność lokali. Komentarz", C.H. Beck, 2008, s. 160; Aleksander Turlej (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej "Własność lokali", C.H. Beck 2010, s. 446, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r., sygn. I ACa 1117/12, LEX nr 1246688).

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r., sygn. I ACa 915/12, LEX nr 1294717

W konsekwencji oznacza to, że, skoro pozwana wspólnota ma możliwość samodzielnego występowania w niniejszej sprawie, to ma również prawo ustanowienia pełnomocnika procesowego do prowadzenia tej sprawy.

Pełnomocnictwo udzielone adwokat K. R. zostało podpisane przez trzech członków zarządu pozwanej wspólnoty. Podjęta przez zarząd czynność ustanowienia pełnomocnika do podjęcia obrony w procesie wytoczonym Wspólnocie

przez powoda o uchylenie uchwały wspólnoty jest czynnością mieszczącą się w kategorii czynności zwykłego zarządu i wbrew twierdzeniom apelującego nie wymagała podjęcia uchwały przez wszystkich właścicieli lokali.

Za chybiony Sąd Apelacyjny uznał zarzut dotyczący ustaleń faktycznych. Wbrew zawartym w apelacji twierdzeniom Sąd Okręgowy poczynił w przedmiotowej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, w zakresie niezbędnym do merytorycznej oceny zasadności zgłoszonego przez powoda żądania, które to ustalenia Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Tak naprawdę zarzut ten dotyczy naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Wbrew przekonaniu powoda, Sąd pierwszej instancji nie pominął zgłaszanych przez niego wniosków dowodowych. Dostrzec należy, że powód w toku postępowania nie składał wniosków dowodowych, zaś lektura apelacji nie pozwala na stwierdzenie, które z wniosków powoda miałyby zostać przez sąd pominięte. Co istotne skarżący na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 roku oświadczył, że nie zgłasza wniosków dowodowych (k. 98).

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego, którego skarżący upatruje w naruszeniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez błędne uznanie, iż zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami ustawy o własności lokali, a ponadto nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów powoda, wskazać należy, stosownie do jego treści 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.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Możliwość natomiast zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

W literaturze i orzecznictwie wskazuje się, że wprawdzie nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela, jednakże zwrócić należy uwagę, że 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. W doktrynie podnosi się także, że 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).

Sąd Apelacyjny pragnie dodać, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego.

Jaka trafnie uznaje Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie powód nie zdołał wykazać, żeby zaskarżona uchwała była sprzeczna z przepisami prawa, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy interesami skarżącego. Odnosząc się zaś do kolejnego zarzutu apelacji naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, którego skarżący upatruje w błędnym przyjęciu, iż wewnętrzna przestrzeń balkonu

(sufit, ściany boczne i ściana tylna oraz podłoga) stanowi nieruchomość wspólną, a także nie wyjaśnieniu, kto jest odpowiedzialny za remont balkonów - właściciel czy wspólnota mieszkaniowa także i ten zarzut uznać należało za nietrafny.

Oś sporu między stronami sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze, będące częścią składową samodzielnego lokalu mieszkalnego, którego właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie tegoż balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.), czy też może być uznany za element nieruchomości wspólnej, której koszty zarządu obejmującego remonty i konserwację, obciążają wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 14 u.w.l.).

Sąd II instancji pragnie zauważyć, że problem natury prawnej balkonów analizowany był tak w doktrynie, jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego na przestrzeni wielu lat.

W budynkach wielomieszkaniowych, gdzie istnieją wyodrębnione lokale oraz część wspólna, nie da się precyzyjnie przeprowadzić granicy, która będzie oddzielać uprawnienia jednych właścicieli od drugich, oraz od nieruchomości wspólnej. W orzecznictwie podkreśla się, że prawa poszczególnych lokatorów będą na siebie zachodziły i tylko poszanowanie zasad współżycia społecznego, prawa sąsiedzkiego i panujących zwyczajów pozwoli na bezkonfliktowe współposiadanie, zaś jako przykład zachodzenia na siebie praw wskazuje się np. elementy instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych, które choć znajdują się wewnątrz lokali, to jednak w znacznej części stanowią nieruchomość wspólną i koszty związane z ich eksploatacją ponosi wspólnota.

Zaznaczyć należy, że stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przepis ten decyduje o zakwalifikowaniu konkretnych elementów budynku do nieruchomości wspólnej. Przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. W orzecznictwie oraz doktrynie podkreśla się przy tym, że nie chodzi tu o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Ściana konstrukcyjna budynku znajdująca się w obrębie (we wnętrzu) lokalu, nie stanowi części tego lokalu, tylko dlatego, że faktyczny dostęp do niej ma jedynie właściciel lokalu, a więc wyłącznie on może z niej korzystać. Pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 763/13).

W orzecznictwie wskazuje się, że częścią składową lokalu (pomieszczeniem pomocniczym) jest „przestrzeń wewnętrzna” balkonu „wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., sygn. akt III CZP 10/08). Przestrzeń wewnętrzna wprawdzie służy do użytku wyłącznie właścicielowi tego lokalu, który ma do niej dostęp, jednak nie oznacza to, że elementy „wyodrębniające” tak rozumianą przestrzeń, a więc podłoga, ściany czy balustrada, również stanowią część lokalu. Elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., sygn. akt III CZP 10/08).

W świetle powyższych uwag nie można przyjąć, że ocieplenie wnętrza balkonów, a więc co do zasady części pomocniczej konkretnego lokalu, zależne jest jedynie od woli właściciela lokalu, do którego balkon ten przynależy. Niewątpliwie bowiem fakt ocieplenia balkonów wpływa na sytuację wszystkich właścicieli, obniża koszty ogrzania całego budynku, co służy wszystkim lokatorom. Na wspólnocie mieszkaniowej ciąży także obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu tych części budynku oraz ich estetyki. Czynności takie jak docieplenie uznać więc należy

za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, co jest obowiązkiem wspólnoty. Zatem choć w przypadku balkonów, nie jest możliwym precyzyjne ustalenie podziału, odnośnie tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego lokatora, a gdzie nieruchomość wspólna zachodzą podstawy do uznania, że ich utrzymanie w należyтым stanie czy też ocieplenie ciąży na wspólnocie mieszkaniowej. Z natury faktycznej samego balkonu wynika bowiem, iż zwykle służy on co najmniej 2 mieszkańcom (jako swoisty taras oraz zadaszenie), oraz jest elementem konstrukcyjnym nieruchomości. Takimi elementami konstrukcyjnymi są ściany, balustrada, albowiem są częścią założeń architektonicznych, nie służą wyłącznie konkretnym osobom, a stan ich wpływa na stan budynku. Balkony w powyższym aspekcie stanowią niewątpliwie część elewacji zewnętrznej, która jest częścią nieruchomości wspólnej. Elewacja zaś to zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się tam elementami.

Wprawdzie słusznie w toku postępowania skarżący wskazywał, iż uchwała nie konkretyzowała zakresu rzeczowego prac remontowych, dostrzec jednak trzeba, iż zakres tych prac miał być objęty audytem energetycznym, który został dopuszczony uchwałą nr 12/2011 z listopada 2011 r. (k.41), której skarżący nie podważał i w trakcie jej podejmowania opowiedział się za jego przeprowadzeniem (k. 42). Uzasadnieniem wykonania tegoż audytu było przeprowadzenie w późniejszym terminie termomodernizacji budynku - zgodnie z audytem energetycznym - celem otrzymania premii termomodernizacyjnej z (...). (...) ten wspólnota otrzymała w lipcu 2012 roku, a fakturę za jej wykonanie w sierpniu 2012 roku. W audycie tym wskazano zakres prac, jaki ma obejmować termomodernizacja, w tym sposób ocieplania ściany przy płycie balkonowej.

W świetle powyższego oraz zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przyjąć należało, że wszelkie wątpliwości dotyczące zakresu mającego nastąpić w przyszłości remontu zostały w toku postępowania wyjaśnione. Remont balkonów ma być bowiem ściśle związany z przeprowadzaniem prac termomodernizacyjnymi w budynku, polegającymi na dociepleniu ścian oraz wykonaniu nowej elewacji, w którą wkomponowane są balkony.

Jak zasadnie podnosiła strona pozwana w toku procesu, balkony w przedmiotowym budynku są dominującym elementem wizualnym zewnętrznej jego części, co obrazują załączone do pozwu zdjęcia. Bez wątpienia w decydujący sposób wpływają również na wygląd estetyczny elewacji, zaś rola elewacji budynku wykracza poza funkcje związane z poszczególnymi lokali mieszkalnymi. Jak już nadmieniono wcześniej balkon w tym aspekcie stanowi część elewacji zewnętrznej, która jest częścią nieruchomości wspólnej. Przeprowadzając tak poważne prace jak termomodernizacja budynku, która wiąże się z koniecznością położenia nowej powłoki elewacji trudno wyobrazić sobie sytuację, w której każdy właściciel lokalu, dysponujący balkonem, we własnym zakresie decydowałby o kolorze elewacji ścian zewnętrznych, czy wyglądzie zewnętrznej powierzchni balustrady.

Reasumując, charakter prac termomodernizacyjnych w zakresie balkonów, ich zakres przedmiotowy sprawia, że nie mogą one być uznane za mieszczące się w ramach obowiązku utrzymywania balkonu w należyтым stanie przez właściciela lokalu, do którego balkon przynależy, do których należałoby zaliczyć takie prace jak sprzątanie, malowanie, czy nawet wyłożenie podłoża płytkami, lecz nie gruntowną ich modernizację. Oczywistym jest, że właściciele takich lokali ponoszą koszty związane z utrzymaniem balkonów w należyтым stanie, ale jedynie w obrębie „wewnętrznej” jego przestrzeni, z której korzystają, jednakże nie może to dotyczyć obowiązku pokrycia przez nich kosztów modernizacji balkonów, jeśli dotyczy ona elementów zewnętrznych związanych z bryłą budynku, co ma mieć miejsce w przypadku nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...).

Słuszna jest zatem konstatacja Sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała ani nie jest niezgodna z prawem, ani też nie narusza zasad prawidłowej gospodarki czy interesów powoda. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła trud aby docelowo obniżyć koszty ogrzewania budynku, co wiąże się z koniecznością przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych całego budynku i ponoszeniem dodatkowych kosztów, jednakże z tego względu nie można uznać, że uchwała winna podlegać uchyleniu.

Choć Sąd Okręgowy w komparycji zaskarżonego wyroku nie wskazał, że przedmiotem żądania jest uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub zapłata (w tym wypadku kwoty 3.000 złote tytułem zwrotu kosztów związanych z przeprowadzonym przez niego remontem), to jednak w uzasadnieniu wyroku odniósł się do powyższego żądania,

słusznie uznając je za przedwczesne. O czym była mowa powyżej zaskarżona uchwała nie została wykonana, podjęto w roku 2015 kolejną uchwałę w tym zakresie, nie jest wiadome czy i kiedy zostanie przeprowadzona termomodernizacja budynku, w tym i balkonów, a zatem nie sposób na dzień dzisiejszy stwierdzić, że powód poniósł szkodę, która równałaby się kosztom przeprowadzonego przez niego remontu. W uzupełnieniu dodać należy, że w apelacji powód w ramach powyższego żądania domaga się zasądzenia na jego rzecz kwoty 3.215 złotych, a zatem wyższej niż dochodzona w pozwie. Tymczasem zgodnie z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami.

Mając powyższe na uwadze uznając zarzuty skarżącego za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację.

O kosztach za postępowanie odwoławcze orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. stosownie do wyniku postępowania. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w kwocie 135 złotych Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5, § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. 2013, poz. 490), ponadto na rzecz pozwanej zasądzono kwotę 158,80 złotych tytułem zwrotu kosztów dojazdu pełnomocnika do Sądu Apelacyjnego w Łodzi (95 km x 0,8358 x 2). W pozostałym zakresie wniosek pozwanej o zwrot kosztów nie zasługiwał na uwzględnienie tak w zakresie wyższej niż minimalna opłata za czynności adwokackie, jak i w zakresie kolejnej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz konieczności uwzględnienia kosztów dojazdu pełnomocnika do sądu celem zapoznania się aktami sprawy.