

UZASADNIENIE

Z. W., J. W. (1) oraz K. O. jako współwłaściciele lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., w pozwie z dnia 15 maja 2018 roku wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 30 marca 2018 roku, doręczonej dnia 4 kwietnia 2018 roku, jako podjętej z naruszeniem prawa (ustawy o własności lokali), naruszeniem prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszeniem interesów strony powodowej a nadto, w związku z naruszeniem art. 222 § kc, o przywrócenie loggii do stanu poprzedniego: poprzez demontaż balustrad i ponowny montaż w miejscu uprzednio istniejących oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

Strona powodowa na uzasadnienie swego żądania wskazała, że uchwała została podjęta przez wspólnotę w trybie mieszanym i dotyczy zgody na kontynuowanie remontów loggii przewidzianych w roku 2018, które mają być pokryte ze środków zgromadzonych w funduszu remontowym. Zdaniem powodów powierzchnie loggii są częścią odrębnych własności lokali a (dokonane podczas remontu) przesunięcie balustrady o 15 cm do wnętrza pomieszczenia zmniejszyło jego szerokość do ok. 70 cm. Działanie to było zdaniem powodów niezgodnione z właścicielami lokali oraz nie uzasadnione.

/pozew - k. 3-4/

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w odpowiedzi na pozew, dnia 14 sierpnia 2018 roku wniosła o oddalenie w całości powództwa o uchylenie uchwały oraz o przywrócenie do stanu poprzedniego a nadto zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu, pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powodów, wskazując na fakt, iż już od 2008 roku stan techniczny nieruchomości budził zastrzeżenia a konieczność przeprowadzenia remontów była akceptowana także przez stronę powodową, natomiast podjęty, na mocy zaskarżonej uchwały, remont stanowił kontynuację działań rozpoczętych przez wspólnotę w dniu 15 marca 2016 roku, kiedy to utworzono na ten cel specjalny fundusz inwestycyjny.

/odpowiedź na pozew - k. 94 - 99/

Postanowieniem z dnia 21 września 2018 roku Sąd, z dniem 25 lipca 2018 roku, zawiesił postępowanie w stosunku do Z. W. - z powodu śmierci strony.

/zaświadczenie z systemu PESEL - SAD - k. 161- 163; postanowienie - k. 164/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości w postaci prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Lokal ten o powierzchni 49,4500 m² składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza.

/niesporne; odpis KW - k. 5/

W związku ze stanem budynku i przygotowaniem do prac remontowych w nieruchomości przy ul. (...) w Ł., zostały wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego trzy decyzje administracyjne: nr (...) z dnia 9 października 2007 r. o pozwoleniu na docieplenie stropu wielorodzinnego budynku mieszkalnego; nr (...) z dnia 7 października 2008 roku o pozwoleniu na docieplenie ścian szczytowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez zmian kolorystyki; nr (...) z dnia 24 listopada 2008 r. o pozwoleniu na docieplenie ścian zewnętrznych (podłużnych) zabudowa loggii balkonowych wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

/pismo - k. 29; zeznania powoda J. W. (1) - k. 381 e-protokół (...):35:28 w zw. z inf. wyjaśn. powoda - k. 269 e-protokół (...):03:54 - 00:13:36/

W 2008 roku J. W. (1), będąc członkiem Zarządu Wspólnoty, przygotował własny projekt, w którym loggie miały być zabudowaną konstrukcją tworzącą kolejne pomieszczenie z zabudową na wysokości 1,2 m. Projekt nie uzyskał poparcia Wspólnoty, z uwagi na konieczność zmniejszenia światła balkonów i prace zostały przerwane.

/zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19 w zw. z inf. wyjaśn. strony pozwanej - k. 269v. - 270 e-protokół (...):25:57 - 00:34:13; zeznania świadka Z. T. - k. 281v. e-protokół (...):04:54; zeznania świadka W. F. - k. 282 e-protokół (...):19:27/

Mocą uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19 marca 2013 roku nr (...) odwołano Zarząd Wspólnoty w osobach: J. W. (1) oraz W. F., powołując w jego skład: P. M. i A. W..

/uchwała z 19 marca 2013 roku nr (...)wraz z kartami do głosowania - k. 102 - 104/

W protokole rocznego przeglądu technicznego budynku przy ul. (...) w Ł. z sierpnia 2015 roku, sporządzonym przez uprawnioną do tego osobę (specjalistę z dziedziny budownictwa), po zapoznaniu się z protokołem z roku 2014, w spornym zakresie wskazano, iż Wspólnota nie dokonała inwentaryzacji konstrukcji loggii a nadto z powodu uszkodzeń loggii i balustrad zlecono: przeprowadzenie inwentaryzacji konstrukcji loggii; naprawienie najbardziej zdegradowanych czół i podniebień płyt z widocznym zbrojeniem; zaplanowanie i sukcesywne wykonanie remontu loggii; doprowadzenie loggii do stanu zgodnego z przepisami ppoż; przeprowadzenie zabiegów konserwacyjnych; zniwelowanie zagrożenia; naprawienie rozchwianych balustrad.

W czerwcu 2016 roku autor protokołu kolejnego przeglądu technicznego ustalił nie wykonanie przez Wspólnotę zaleceń z roku 2015 i powtórzył treść zaleceń dotyczących napraw loggii i balustrad.

/protokoły - k. 105 - 126/

Uchwałą nr (...) z dnia 15 marca 2016 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła utworzyć specjalny fundusz inwestycyjny (w określonej stawce w przeliczeniu na m²), którego celem będzie remont ściany balkonowej wraz z płytami balkonowymi. Uchwała została przyjęta większością 52,59 % głosów właścicieli.

/uchwała wraz z kartami do głosowania właścicieli - k. 143 - 155/

Powód J. W. (1) w roku 2016 nie był przeciwny remontowi loggii w ogóle.

/zeznania powoda J. W. (1) - k. 381 e-protokół (...):35:28 w zw. z inf. wyjaśn. powoda - k. 269 e-protokół (...):03:54 - 00:13:36/

W dniu 19 września 2016 roku Wspólnota zawarła z wykonawcą - P. K. umowę o roboty budowlane - polegające na wykonaniu remontu płyt balkonowych i dociepleniu wnek balkonowych, których szczegółowy zakres przedstawiono w ofercie remontu loggii z dnia 25 kwietnia 2016 (m.in. montaż krawędzi balkonów i logii z blachy ocynkowanej, demontaż oraz wymiana balustrad). Strony pierwotnie ustaliły termin zakończenia robót na dzień 10 grudnia 2016 roku, następnie aneksem z dnia 12 września 2016 roku termin ten przesunięto na dzień 30 czerwca 2017 roku.

/oferta - k. 187- 200; umowa - k. 201 - 204; aneks - k. 205/

Wspólnota dnia 11 października 2016 roku zawarła z G. K. umowę o nadzór inwestorski, zgodnie z którą miał pełnić nadzór nad realizacją prac objętych umową z wykonawcą remontu wnek balkonowych od strony zachodniej.

/umowa - k. 206 - 208; zeznania świadka G. K. - k. 300v. - 301 e-protokół (...):02:14 - 00:21:50/

Decyzja o sposobie montażu barierki została podjęta przez Zarząd Wspólnoty w porozumieniu w wykonawcą robót/kierownikiem budowy oraz inspektorem nadzoru inwestorskiego. Decyzję podjęto po analizie stanu najgorszego balkonu i barierki bloku (50-letni blok), mając na względzie bezpieczeństwo oraz chęć ograniczenia kontaktu z spadającą wodą deszczową (zjawisko rozsadzania betonu).

Prawo budowlane nie reguluje kwestii sposobu montażu balustrad. Montowanie ich do ścian mogłoby spowodować kruszenie się materiału ściany, który jest zakryty przez ocieplenie. Mieszkańcy przychodzili do inspektora nadzoru inwestorskiego z pytaniami dotyczącymi decyzji dotyczących planowanego sposobu remontu, które tłumaczył im względami bezpieczeństwa.

/zeznania świadka P. K. - k. 282 e-protokół (...):31:14; zeznania świadka G. K. - k. 300v. - 301 e-protokół (...):02:14 - 00:21:50; zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19 w zw. z inf. wyjaśn. strony pozwanej - k. 269v. - 270 e-protokół (...):25:57 - 00:34:13/

Barierka została zamontowana w świetle loggii w średniej odległości 5 - 10 cm od czoła płyty - pręt w betonie i ścianie. Odległość zależna jest od stanu płyty, jej degradacji.

Wykonawca nie podjąłby się montażu barierki od czoła płyty balkonowej. Obecnie balustrady montuje się wyżej - 110 cm wysokości, co powoduje zwiększenie jej masy.

/zeznania świadka P. K. - k. 282 e-protokół (...):31:14; zeznania świadka G. K. - k. 300v. - 301 e-protokół (...):02:14 - 00:21:50/

Dnia 7 czerwca 2017 roku dokonano częściowego odbioru robót remontowo - budowlanych budynku Wspólnoty.

/protokół - k. 157/

W "Protokole pięcioletnim przeglądu stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej oraz estetyki obiektu budowlanego" z czerwca 2017 roku, stwierdzono częściowe wykonanie zaleceń z 2016 roku oraz zalecono: dokończenie remontu loggii w ciągu 3 lat z powodu oznak silnego zużycia, widocznych spękań podniebień i śladów zacieków, widocznych zbrojeń (w części loggii) a także dokończenie remontów balkonów i naprawienie rozchwianych elementów balustrad - zniwelowanie zagrożenia dla użytkowników, z uwagi na widoczną korozję prętów balustrad oraz na spawanych złączach mocujących je z płytą stropową.

W corocznym protokole z roku 2018, stwierdzono, iż zgodnie z zaleceniami z roku 2017, loggie i balustrady są w trakcie remontu - powtórzono zalecenia z protokołu sporządzonego w roku poprzednim.

/protokoły - k. 127 - 142/

W okresie od listopada 2016 roku do maja 2018 roku J. W. (1) prowadził z zarządem Wspólnoty korespondencję, zgłaszając m.in. uwagi i propozycje dotyczące planowanych/wykonanych prac remontowych loggii. Część z nich została uwzględniona przez Zarząd Wspólnoty (np. co do ilości warstw i jakości styropianu do ociepleń budynku).

/korespondencja - k. 9 - 28; zeznania powoda J. W. (1) - k. 381 e-protokół (...):35:28 w zw. z inf. wyjaśn. powoda - k. 269 e-protokół (...):03:54 - 00:13:36/

W dniu 8 lutego 2018 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował Wspólnotę o braku podstaw do wszczęcia wobec niej postępowania administracyjnego, zainicjowanego przez J. W. (1).

/pisma - k. 24 i 29; protokół - k. 156 - 156v.; zeznania świadka Z. T. - k. 281v. e-protokół (...):04:54; zeznania świadka W. F. - k. 282 e-protokół (...):19:27; zeznania świadka P. K. - k. 282 e-protokół (...):31:14; zeznania powoda J. W. (1) - k. 381 e-protokół (...):35:28 w zw. z inf. wyjaśn. powoda - k. 269 e-protokół (...):03:54 - 00:13:36; zeznania

występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19 w zw. z inf. wyjaśn. strony pozwanej - k. 269v. - 270 e-protokół (...):25:57 - 00:34:13/

Obecni na zebraniu w dniu 13 marca 2018 roku właściciele lokali przegłosowali uchwałę o kontynuacji remontu w dotychczasowym kształcie w stosunku głosów 9 do 1 (3 wstrzymało się od głosu). Na spotkaniu tym powód J. W. (1) zgłaszał własne uwagi i wnioski dotyczące remontu loggii i balustrad. Poinformowano właścicieli o możliwości dokończenia rozpoczętych a niezakończonych prac remontowych, w związku z informacją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 8 lutego 2018 roku.

/pismo - k. 24; protokół - k. 156 - 156v.; zeznania świadka Z. T. - k. 281v. e-protokół (...):04:54; zeznania świadka W. F. - k. 282 e-protokół (...):19:27; zeznania świadka M. W. - k. 282 e-protokół (...):26:14/

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 30 marca 2018 roku przyjęto do realizacji prace remontowe w postaci kontynuacji remontu płyt balkonowych; ustalono że finansowania tego zadania dokonuje się ze środków przeznaczonych na pokrycie remontów Wspólnoty Mieszkaniowej; upoważniono Zarząd Wspólnoty do popisania umów dotyczących prac remontowych oraz do reprezentowania Wspólnoty przed organami administracji państwowej i samorządowej, składania oświadczeń w imieniu Wspólnoty o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w sprawach związanych z realizacją wskazanych w uchwale prac remontowych.

Uchwała została przyjęta większością głosów stanowiących 52,3 % głosów właścicieli lokali.

Właściciele nieobecni na zebraniu otrzymali informacje o możliwości zgłoszenia w przedmiocie uchwały.

/zawiadomienie o wynikach głosowania - k. 6 - 8; zeznania świadka B. T. - k. 292v. e-protokół (...):07:32/

W dniu 25 maja 2018 roku Wspólnota zawarła z wykonawcą - P. K. kolejną umowę (prace remontowe, polegające na dokończeniu remontu płyt balkonowych wraz z barierami, których szczegółowy zakres przedstawiono w ofercie remontu loggii z dnia 2 maja 2018 r. (m.in. montaż krawędzi balkonów i logii z blachy ocynkowanej, demontaż oraz wymiana balustrad). Strony pierwotnie ustaliły termin zakończenia robót na dzień 28 września 2018 roku.

/oferta - k. 235-251; umowa - k. 252 - 255/

Od 15 kwietnia 2009 roku, w związku z zewnętrznym dociepleniem ścian i zabudową loggii, Wspólnota posiadała należycie prowadzony dziennik budowy. Od 2016 roku prowadził go G. K.. Ostatecznego odbioru robót dokonano 31 października 2018 roku.

/dziennik - k. 211-234; zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19/

Przeprowadzenie prac termo - modernizacyjnych oraz remont balkonów budynku Wspólnoty przy ul. (...) w Ł. było niezbędne.

/zeznania powoda J. W. (1) - k. 381 e-protokół (...):35:28 w zw. z inf. wyjaśn. powoda - k. 269 e-protokół (...):03:54 - 00:13:36; zeznania świadka Z. T. - k. 281v. e-protokół (...):04:54; opinia biegłego w zakresie budownictwa - k. 317-326/

Część lokatorów jest zadowolona z nowego sposobu montażu balustrad a część nie, uważając, iż doszło do zmniejszenia balkonu poprzez zamontowanie barierki we wnętrzu balkonu. Zastrzeżenia do Zarządu składał jedynie powód.

/zeznania świadka T. G. - k. 270 e-protokół (...):44:21; zeznania świadka Z. T. - k. 281v. e-protokół (...):04:54; zeznania świadka W. F. - k. 282 e-protokół (...):19:27; zeznania świadka B. T. - k. 292v. e-protokół (...):07:32; zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19 w zw. z inf. wyjaśn. strony pozwanej - k. 269v. - 270 e-protokół (...):25:57 - 00:34:13/

Powód nie zgłaszał Zarządowi Wspólnoty zastrzeżeń dotyczących usterek barierek.

/zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty członka zarządu P. M. - k. 381 e-protokół (...):43:19/

W budynku zostały wycięte barierki a nie loggie. Bariierka nie stanowi konstrukcji budynku, nie jest konstrukcja stalową ani ścianą zewnętrzną, stanowiąc element zabezpieczający.

Poprzednie barierki były zamocowane do czoła płyty balkonowej, jednak ze względu na jej zły stan techniczny ponowny ich montaż tym samym sposobem co kilkadziesiąt lat wcześniej mógłby być niebezpieczny w dalszym okresie użytkowania. Płyta balkonowa budynku była widocznie skorodowana i posiadała ubytki betonu, więc montaż w sposób przyjęty poprzednio nie dawał gwarancji stabilności i bezpieczeństwa jej użytkowania.

Przyjęty sposób montażu jest poprawny i gwarantuje prawidłowe usztywnienie konstrukcji a także ekonomiczny i pełni swoją rolę bez zastrzeżeń.

Inspektor nadzoru budowlanego nie odebrałby prac bez dokumentacji lub gdy prace wykonane byłyby niezgodnie z dokumentacją.

/opinia biegłego w zakresie budownictwa - k. 317-326; ustna opinia biegłego w zakresie budownictwa - k. 380 - 381/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy w kopiach dokumentów w postaci zaskarżonej uchwały, protokołu głosowania oraz list głosowania, kart do głosowania, umów czy dziennika budowy, które nie były kwestionowane co do ich zgodności z oryginałami, a także w oparciu o inne uchwały, w tym uchwałę nr (...) z dnia 15 marca 2016 roku a także zeznania świadków oraz zeznania stron.

Osią sporu pozostawała okoliczność podjęcia zaskarżonej uchwały, tj. czy nie została podjęta z naruszeniem prawa (ustawy o własności lokali oraz prawa budowlanego), czy nie narusza ona zasad prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interesu strony powodowej. Przy czym powód kwestionował prawidłowość wykonanych, na podstawie uchwały prac a nie samą konieczność ich przeprowadzenia, wskazując na zamach na przysługujące mu prawo własności lokalu poprzez uczynienie loggii pomieszczeniem mniej funkcjonalnym (przez jego zmniejszenie).

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 85 poz. 388 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, powołując się na niezgodność uchwały z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo na naruszenie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie jego interesów w inny sposób.

Jak ustalono, uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. została podjęta na zebraniu w dniu 30 marca 2018 roku, doręczona powodowi dnia 4 kwietnia 2018 roku a powództwo wniesiono w dniu 15 maja 2018 roku, tj. przed upływem 6 - tygodniowego terminu, a więc skutecznie, co nie było kwestionowane przez strony.

Pomimo powyższego, powództwo nie było zasadne merytorycznie.

W pierwszej kolejności strona powodowa, na uzasadnienie, iż uchwała nie została podjęta prawidłowo, podała iż nie głosujący nad nią lokatorzy nie mieli informacji o tym, że mogą to uczynić, co nie znalazło jednak potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Twierdzeniom tym przeczy nie tylko brak takich zarzutów po stronie powołanych świadków, będących jednocześnie właścicielami lokali w bloku pozwanej Wspólnoty, ale także przeczy temu wprost świadek B. T., której to zeznania są o tyle wiarygodne, że sama kwestionowała konieczność remontu loggi.

Drugi zarzut strony powodowej jakoby Zarząd nie informował Wspólnoty o fakcie podjęcia decyzji o sposobie wykonania remontu, należało uznać za nieuzasadniony chociażby dlatego, że jak wskazała pozwana w uchwale z roku 2016 Wspólnota zadecydowała o kontynuacji prac remontowych rozpoczętych w 2009 roku w określonym wcześniej kształcie. Oznacza to, że zaskarżona uchwała nie dotyczyła już tego problemu, dlatego sposób wykonania prac, nie mógł być przedmiotem rozważań w niniejszej sprawie. Ponadto nawet przy przyjęciu odwrotnego stanowiska, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazywał na prawdziwość twierdzeń powoda - brak zastrzeżeń mieszkańców budynku do wykonywanych prac, pomimo, iż kilku z nich było niezadowolonych z powodu pomniejszenia balkonu.

Rozwazde Sądu podlegała więc jedynie kwestia tego czy poprzez wykonanie uchwały w przyjęty sposób, nie naruszono przepisów prawa budowlanego, prawa własności właścicieli mieszkań i ich interesów, w kontekście powodów.

Odnosząc się do naruszenia prawa własności należy wskazać, iż zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, definicja powierzchni użytkowej lokalu, obejmuje wszystkie pomieszczenia znajdujące się w lokalu, a w szczególności pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, alkowy, hole, korytarze, łazienki oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora. Przy czym za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., o powierzchni 49,4500 m². Zgodnie z informacjami zawartymi w księdze wieczystej nieruchomości, lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza. Oznacza to, że loggia nie jest częścią użytkową lokalu, gdyż nie została wyodrębniona w akcie własności, toteż nie chroni ją powoływane przez powoda prawo własności właściciela lokalu, ale należy ona raczej do części wspólnych wszystkich właścicieli lokali - na co słusznie wskazywała pozwana.

Rozważając wreszcie, podnoszony głównie w toku całego postępowania przez J. W. (1), zarzut naruszenia przez Wspólnotę prawa budowlanego oraz powiązanego z tym naruszenia interesu stron, Sąd posiłkował się opinią powołanego w sprawie biegłego ds. budownictwa, decyzjami administracyjnymi Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dołączonymi do sprawy, corocznymi opiniami o stanie technicznym budynku przy ul. (...) w Ł. oraz zeznaniami świadków.

Na tej podstawie, należało stanowczo stwierdzić, iż nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia w zakresie prawa budowlanego.

Abstrahując od okoliczności, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie wydałby pozwolenia na roboty, które nie spełniają ustawowych norm oraz z tych samych powodów wstrzymałby takie prace budowlane, należy uznać, iż przyjęty przez Wspólnotę sposób montażu barierek był poprawny i zagwarantował prawidłowe usztywnienie konstrukcji, gdyż z uwagi na poważne zniszczenia płyty betonowej balkonu (ubytki, korozja) oraz obecny ciężar montowanych konstrukcji stalowych, montaż barierek w sposób zastosowany 50 lat temu nie był obecnie możliwy. Ponadto Prawo budowlane nie reguluje kwestii sposobu montażu barierek, gdyż barierka nie stanowi konstrukcji budynku, nie jest konstrukcją stalową ani ścianą zewnętrzną a jest jedynie elementem zabezpieczającym, więc należało tutaj ocenić jedynie prawidłowość dokonanych robót z uwzględnieniem bezpieczeństwa użytkowników.

W ten sposób przywołany zostaje zarzut powoda dotyczący naruszenia interesów powodów, który również nie sposób wobec powyższego uznać za trafny. Wspólnota mieszkaniowa bowiem w dokonywanych decyzjach dotyczących prac remontowych w loggiach kierowała się dobrem i bezpieczeństwem nie tylko poszczególnych lokatorów mieszkań, ale i wszystkich mieszkańców budynku, starając się tak dopasować rodzaj prac, aby budynek w tej części spełniał swoje zadanie funkcjonalne, zapewniał bezpieczeństwo użytkownika loggii oraz by nie dochodziło w nim do przedwczesnego procesu rozkładu. Ujawnione w toku postępowania motywy działania Zarządu Wspólnoty w porozumieniu z

wykonawcą robót i inspektorem nadzoru inwestorskiego, poparte opinią biegłego ds. budownictwa, wskazują więc raczej na działanie w najlepszym interesie mieszkańców budynku, w tym także powodów.

Z tych wszystkich względów, powództwo należało oddalić.

W związku z nieuwzględnieniem powództwa w części głównej, Sąd zaniechał szczegółowych rozważań nt. związanej z nim zasadności pozwu o przywrócenie loggii do stanu poprzedniego, oddalając je w tej sytuacji jako bezpodstawne.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, obciążając zarówno J. W. (1) jak i K. O. obowiązkiem zwrotu kwot po 1.388,50 zł każde, rekompensując w ten sposób poniesione przez pozwaną koszty procesu.

Jednocześnie na mocy art. 102 kpc, Sąd odstąpił od obciążania strony powodowej obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych, gdyż powodowie a zwłaszcza J. W. (2), przejawiali wysoki poziom pokrzywdzenia uchwałą, której skutkiem było pomniejszenie loggii, będąc głęboko przekonani o zasadności swoich roszczeń.