

***Sygn. akt I ACa 739/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz

SO (del.) Małgorzata Sławińska (spr.)

Protokolant: Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. P. i M. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 23 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 1031/14

***oddala apelację.***

Marzena Miąskiewicz Paulina Asłanowicz Małgorzata Sławińska

***Sygn. akt I ACa 739/16***

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 marca 2014 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W., B. G., R. G., I. K., A. K. (1), H. K., A. D., P. D., A. K. (2), R. K., M. G., E. K., C. K., D. Ż. i M. Ż. powodowie W. P. i M. D. domagali się uchylene uchwały nr (...) z dnia 6 lutego 2014 roku.

W piśmie procesowym z dnia 16 września 2014 roku powodowie W. P. i M. D. cofnęli powództwo wobec pozwanych B. G., R. G., I. K., A. K. (1), H. K., A. D., P. D., A. K. (2), R. K., M. G., E. K., C. K., D. Ż. i M. Ż.. Toteż postanowieniem z dnia 29 września 2014 roku Sąd umorzył wobec nich postępowanie.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powodów kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy powództwo oddalił (pkt I), zasądził od powodów W. P. i M. D. na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne.

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W.. W dniu 27 marca 2012 roku na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 ustawy o własności lokali została podjęta uchwała nr (...), na mocy której na właścicieli lokali został nałożony obowiązek stałego utrzymania należytego stanu technicznego tarasów przynależnych do lokali stanowiących odrębną własność i użytkowanych wyłącznie przez poszczególnych właścicieli, wykonywania remontów tarasów ze szczególnym uwzględnieniem izolacji przeciwwilgociowej i obróbek blacharskich i ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych. Następnie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa na zebraniu, które odbyło się w dniu 6 lutego 2014 roku podjęła uchwałę nr (...), mocą której uchyliła uchwałę nr (...). Za podjęciem ww. uchwały oddano 8 głosów „za”, przeciwko uchwale opowiedziało się 4 właściciele. Tarasy w budynkach przy ulicy (...) w W. znajdują się na dachach pomieszczeń usytuowanych poniżej. Tarasy nie zostały ujęte w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali. Tarasy wymagają remontu. W związku z nieprawidłowościami występującymi w budynku przy ulicy (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (...) W. nakazał ich usunięcie poprzez m.in. remont płyt balkonowych i tarasów z wykonaniem odpowiedniej izolacji przeciwwodnej i termicznej, zapewnienie odpowiedniego spadku obróbek blacharskich tarasów.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na bezspornych twierdzeniach stron, okolicznościach przyznanych przez powodów oraz dowodach z dokumentów. Stan faktyczny pomiędzy stronami w ocenie Sądu a quo był bezsporny. Sąd Okręgowy pominął dowody z ekspertyzy dotyczącej stanu tarasów, protokołu przeglądu stanu sprawności technicznej, decyzji z dnia 2 lipca 2014 roku i z dnia 7 stycznia 2014 roku, a także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa uznając, że okoliczności na które zostały zgłoszone jak stan techniczny budynku i tarasów, konieczność przeprowadzenia ich napraw, oraz to, że konstrukcyjnie tarasy i balkony stanowią część wspólną nieruchomości, zostały dostatecznie wyjaśnione, a nadto zostały przyznane przez powodów. Natomiast dowody ze świadków pominął jako spóźnione.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd I instancji uznał, że powództwo jest niezasadne, gdyż uchwała nr (...) jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powodów. Przytaczając przepis art.25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (u.w.l.), Sąd Okręgowy wskazał jakie są przesłanki zaskarżenia uchwały, uznając przy tym iż powodowie zachowali termin i mieli legitymację do jej zaskarżenia. Rozważając kwestię kwalifikacji prawnej balkonów/tarasów jako części wspólnej nieruchomości w kontekście kosztów ich utrzymania, opierając się na stanowisku judykatury, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. wówczas, gdy służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, a będąc takim pomieszczeniem stanowi zarazem część składową tego lokalu mieszkalnego. To z kolei przesądza z mocy art. 13 ust. 1 u.w.l. o tym, że właściciel tego lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyłym stanie balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. W sytuacji zaś, gdy elementy architektonicznej konstrukcji balkonu są trwale połączone z bryłą budynku (płyta balkonowa, balustrada) i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu. Takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, z mocy art. 3 ust. 2 u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, z mocy art. 14 pkt 1 u.w.l., że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają Wspólnotę Mieszkaniową. Sąd I instancji zaznaczył, że na podstawie treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nie da się jednoznacznie w każdym przypadku stwierdzić, czy balkon/taras jest częścią nieruchomości wspólnej, czy też stanowi indywidualną własność każdego z właścicieli lokali. Stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., właściciele lokali uprawnieni są do ustalenia, jaka część kosztów zaliczana będzie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a jaka do kosztów utrzymania lokali, podejmując odpowiednią uchwałę. W ocenie Sądu a quo uchwała nr (...) z dnia 27 marca 2012 roku nie realizuje powyższej zasady. Zakres remontów tarasów, o jakim mowa w tej uchwale, obciąża Wspólnotę Mieszkaniową, gdyż dotyczy takich urządzeń i części budynku, które służą zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli. Sąd Okręgowy wskazał przede wszystkim na izolację przeciwwilgociową i obróbki blacharskie, które jego zdaniem zaliczają się do elementów

konstrukcyjnych trwale związanych z budynkiem i w związku z tym w takim zakresie partycypacja w kosztach remontu wszystkich właścicieli lokali jest jak najbardziej uzasadniona. Nie budziło wątpliwości Sądu I instancji, iż balkony w części tzw. płyty balkonowej nie stanowią części nieruchomości wspólnej. Dlatego koszt ich utrzymania ponoszą wyłącznie właściciele lokali, do których balkony te przylegają. W ocenie Sądu Okręgowego nie miało większego znaczenia rozstrzygnięcie spornego zapisu w akcie notarialnym dokumentującym umowę ustanowienia odrębnej własności lokali dotyczącego tarasów. Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie wykazali, aby sporna uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub godziła w ich interesy, gdyż działania Wspólnoty Mieszkaniowej zmierzają do utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Z gospodarczego punktu widzenia korzystne jest natomiast, aby koszty remontów tarasów - jak ma to miejsce na gruncie niniejszej sprawy - były stosunkowo rozdzielone między wszystkimi właścicielami lokali, gdyż w realiach pozwanej wspólnoty stanowią one części konstrukcyjne budynku. O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c.

**Apelację od wskazanego wyroku wywiódł powód W. P.**, zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie oraz o zasądzenie kosztów apelacji. Apelujący podniósł, iż nie przyznał, że tarasy i balkony stanowią część wspólną nieruchomości, toteż ustalenia Sądu w tym zakresie są nieprawidłowe. Wyjaśnił, iż podkreślał, że tarasy stanowią część lokalu i służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyłącznie poszczególnym właścicielom. Natomiast z załączonych zdjęć wynika, że tarasy mają charakter użytkowy, a nie stanowią elementu architektonicznego elewacji. Skarżący wskazał także na sprzeczność Sądu I instancji, który wskazał, że balkony w części tzw. płyty balkonowej nie stanowią części nieruchomości wspólnej, dlatego koszt ich utrzymania ponoszą wyłącznie właściciele lokali, do których balkony te przylegają, a w ocenie powoda sentencja wyroku jest całkowicie odmienna. W ocenie apelującego uchwała nr (...) jest zgodna z elementarnym poczuciem sprawiedliwości (ja korzystam, ja konserwuję, ja ponoszę koszty), o tyle uchwała nr (...) narusza interes tych którzy posiadając małe tarasy mieliby ponosić koszty na rzecz tych posiadających tarasy wielokrotnie większe. Również ci którzy utrzymują swoje tarasy w należyтым stanie technicznym dodatkowo mieliby ponosić koszty napraw, u tych którzy o tarasy nie dbają. Zatem uchwała nr (...) narusza interes mniejszości.

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

Apelacja podlega oddaleniu.

Zarzut naruszenia art.233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z dowodu w postaci zdjęć, błędnego wniosku, iż tarasy stanowią jedynie element architektoniczny elewacji, podczas gdy mają one charakter użytkowy nie zasługuje na uwzględnienie. Wprawdzie, Sąd I instancji obszernie przytaczając wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 2008 roku (III CZP 10/08) wskazywał na różne funkcje jakie może spełniać taras, podając iż w zależności od koncepcji architektonicznej może on stanowić część elewacji spełniającą funkcję zdobniczą (nie użytkową), niemniej pisemne motywy rozstrzygnięcia nie wskazują, aby Sąd ustalił, że taka była rola tarasów w budynku pozwanej Wspólnoty. W sprawie nie było natomiast sporne, iż tarasy są użytkowane przez właścicieli lokali do nich przylegających, co jak słusznie podniósł skarżący wynika także z załączonych przez powoda w toku postępowania przed Sądem I instancji zdjęć.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 229 k.p.c. wskazać trzeba, iż w myśl tego przepisu nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Zarzut ten jest chybiony, gdyż w odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wskazała, że konstrukcja tarasów musi być kwalifikowana jako dotycząca nieruchomości wspólnej (k.160), w odpowiedzi na to powód w piśmie procesowym z dnia 31 marca 2015 roku jednoznacznie przyznał fakt, że konstrukcja tarasów winna być traktowana jako część wspólna nieruchomości (k.255). W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut, iż Sąd I instancji błędnie uznał, fakt że konstrukcyjnie tarasy i balkony stanowią część wspólną nieruchomości za przyznany, wynika z odmiennego rozumienia pojęcia „taras”. Na co wskazują twierdzenia powoda wyrażone w ww. piśmie, m.in., iż płyta konstrukcyjna, na której posadowiony jest taras stanowi część budynku, a nie część tarasu. W ocenie powoda taras jest przestrzenią użytkową wykorzystywaną wyłącznie przez właścicieli, z czym jednak nie sposób się zgodzić, gdyż oba te elementy tworzą całość, wszak wspomniana przestrzeń nie jest zawieszona w próżni i ma swoje zmaterializowane podłoże. Z tym, że w ocenie

Sądu Apelacyjnego wierzchnia warstwa podłogi tarasu może stanowić element własności indywidualnej. Prawo własności przysługujące właścicielom poszczególnych lokali obejmuje również tarasy, a dokładnie ich wierzchnią warstwę wykończeniową oraz przestrzeń wykorzystywaną do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli lokalu. Tylko w tym zakresie właściciele ci mają - wynikający z art. 13 ust. 2 u.w.l. - obowiązek utrzymywania przynależnego do nich tarasu w należyтым stanie (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 28 marca 2017 r., II OSK 1929/15, LEX nr 2289854). 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 (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017 r., I ACa 792/16, Legalis nr 1599079). Oprócz tego bardzo często jest tak, że części służące do wyłącznego użytku mogą wpływać na sytuację pozostałych współwłaścicieli (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 20 września 2016 r., I ACa 163/16, Legalis nr1522787). W ocenie Sądu Apelacyjnego taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Skoro tarasy znajdują się na dachach pomieszczeń usytuowanych poniżej, co nie było kwestionowane i wynika także ze złożonych w sprawie zdjęć (k.239-243), to gdyby uznać, iż ich remont leży tylko w gestii właścicieli, do takich czynności mogłoby nigdy nie dojść. W efekcie powstałaby sytuacja, w której np. woda z przeciekającej podłogi tarasu, stanowiącej zarazem część sufitu mieszkania usytuowanego poniżej, zalewałaby to inne mieszkanie. Zdaniem Sądu II instancji płyty podłogowe tarasów w budynku Wspólnoty, pełnią taką samą rolę, jak stropy. Jedną z ich funkcji jest więc rozgraniczenie dwóch sąsiadujących ze sobą w pionie lokali, jak też w przypadku niektórych tarasów częściowe zadaszenie położonego pod nim tarasu. W tym wypadku rola płyty podłogowej również wykracza poza sferę korzystania z jednego lokalu. Naruszenie takiego elementu lub jego wada oddziałuje na więcej niż jeden lokal, a za koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna Wspólnota. Nie jest możliwym precyzyjne ustalenie podziału jaka część budynku służy do użytku wyłącznie danego właściciela, a jaka część powinna stanowić nieruchomość wspólną. Niewątpliwie 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. Wyrok SA w Warszawie z dnia 10 grudnia 2015 r., VI ACa 1705/14, LEX nr 2022436).

W powyższych okolicznościach nie sposób uznać, iż Sąd I instancji oddalając powództwo naruszył art.25 ust.1 u.w.l. Funkcją tego przepisu jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli. Należy podkreślić, że wbrew twierdzeniom apelanta celem zaskarżonej uchwały nie jest zobowiązanie właścicieli mniejszych tarasów do łożenia na konserwację większych tarasów, z których nie korzystają, czy też zobowiązanie właścicieli dbających o swoje tarasy do współfinansowania remontów tarasów, właścicieli nie dbających o nie. Z treści uchwały nr (...) wynika bowiem, że jej skutkiem jest wyeliminowanie uchwały (...), która nakładała na właścicieli lokali obowiązek remontu tarasu w całości i obowiązek samodzielnego ponoszenia w pełnej wysokości wszystkich kosztów z tym związanych, a zatem obejmujących także elementy nieruchomości wspólnej. Wobec tego, że obowiązki finansowe właścicieli lokali w zakresie związanym z udziałem w utrzymaniu nieruchomości wspólnej mogą obciążać ich jedynie w granicach i na zasadach określonych w art. 13 ust.1 i art. 14-15 u.w.l., uchylene uchwały nr (...) było w pełni uzasadnione.

Uznając zatem, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń, które zostały oparte na wszechstronnie rozważonym materiale dowodowym, ocenionym prawidłowo, które Sąd II instancji przyjmuje za własne, jednocześnie uzupełniając je o powyższe wywody oraz zasadniczo dzielając ocenę prawną powództwa, Sąd Apelacyjny oddalił apelację, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c.

SSA Marzena Miąskiewicz SSA Paulina Asłanowicz SSO (del.) Małgorzata Sławińska