

Sygn. akt I C 505/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny
wskładzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 lutego 2012 r. powód S. S. wniósł o uchylenie uchwały nr 11/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie wykonania remontu i przebudowy dachu, elewacji wraz z balkonami, przy ul. (...), w części dotyczącej zobowiązania właścicieli do pokrycia kosztów remontu i przebudowy dachu, elewacji wraz z balkonami w wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (§3 uchwały – załącznik 1).

W uzasadnieniu powód podniósł, że zaskarżona uchwała, o której został poinformowany w dniu 3 lutego 2011 r., pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, a w szczególności z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda, w zakresie w którym dotyczy ona remontu płyty balkonowej stanowiącego część balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (ul. (...)), do którego to lokalu przynależy balkon. Zaskarżona uchwała, nie może – zdaniem powoda – obciążać wszystkich właścicieli lokali kosztem remontu tegoż balkonu, w części tzw. płyty balkonowej skoro służy on do wyłącznego korzystania powoda, jako właściciela lokalu. Powód wskazał przy tym, że uprzednio dokonał już remontu płyty balkonowej, według własnych potrzeb i upodobania, na własny koszt. W ocenie powoda, w odniesieniu do remontu balkonów rozumianych jako całość, tj. płyty balkonowej oraz balustrady i elementów architektonicznej konstrukcji budynku, uchwała jest prawidłowa jedynie w części dotyczącej balustrad i elementów architektonicznej konstrukcji budynku, bowiem to tylko te dwa elementy stanowią części wspólne budynku, których utrzymanie obciąża wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

Uzasadniając żądanie uchylenia uchwały, powód powołał się nie tylko na orzeczenie Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08 (Biuletyn Sądu Najwyższego 2008 r. nr 3 poz. 6), ale także wskazał na wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z dnia 14.05.2003 r. sygn. akt I C 1482/02 pomiędzy tymi samymi stronami i w podobnej sprawie, mocą którego została uchylona analogiczna uchwała, jako sprzeczna z przepisami prawa.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana – Wspólnota Mieszkaniowa mieszkańców budynku przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie strona pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała nr 11/2011 podjęta w dniu 17 listopada 2011 r. jest zgodna z art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali oraz nie narusza interesów właścicieli lokali. Remont budynku przy ul. (...)we W., o wykonanie którego właściciele zdecydowali w uchwale 11/2011 przeprowadzony zostanie w zakresie ujętym w projekcie budowlanym opracowanym w oparciu o uchwałę właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr 6/B/2009, podjętej w sprawie wykonania projektu remontu budynku w zakresie obejmującym remont balkonów i pokrycia kosztów projektu balkonów z funduszu remontowego wspólnoty. Strona pozwana wskazała, że wyrokiem z dnia 5 października 2010 r. tut. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt IC 151/10 oddalił powództwo o uchylenie w/w uchwały stwierdzając, że uchwała nr 6/B/2009 jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powódki. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że z uwagi na zakres remontu (remont elewacji wraz z balkonami) oraz remont elementów konstrukcyjnych balkonu jest to koszt wszystkich właścicieli a nie tylko tych, którzy posiadają balkony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) i współwłaścicielem lokalu nr (...), z którym jest związany udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 6,99%. Lokal ten jest położony na piętrze budynku. Dotychczas w nieruchomości wyodrębniono 8 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. Udział Gminy W. w nieruchomości wspólnej wynosi 43,19%, pozostałe udziały należą do osób fizycznych.

(**dowód:** okoliczności bezsporne, a nadto odpis z KW nr (...), k. 6, uchwała nr 11/2011, k. 5);

Budynek przy ul. (...) we W. jest kamienicą secesyjną wzniesioną w 1904 roku, rzeźbioną ryzaliami, wykuszami i balkonami o ażurowych ozdobnych balustradach, które służą podkreśleniu wertykalnej kompozycji. Elewacja budynku jest wzbogacona dekoracyjnymi elementami motywów latorośli, owoców, kwiatów. Na elewacjach frontowych budynku przy ul. (...) umieszczone są balkony.

W 2006 r., w związku z rewitalizacją W., Urząd Miejski we W. zaproponował Wspólnocie Mieszkaniowej objęcie tym projektem kamienicy przy ul. (...). Dotacja do remontu kamienicy wynosić może do 70% jego kosztów. Warunkiem przyznania dotacji było wpisanie kamienicy do rejestru zabytków, do czego zarząd wspólnoty doprowadził uzyskując decyzję (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we W. z dnia 19.05.2008 r. o wpisaniu kamienicy do rejestru zabytków.

(**dowód:** decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we W. z dnia 19.05.2008 r. o wpisaniu do rejestru zabytków – akta tut. Sądu o sygn. IC 151/10 k. 58, fotografie kamienicy, akta tut. Sądu o sygn. IC 151/10, k. 63-66);

Wyrokiem z dnia 14 maja 2003 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu w sprawie I C 1482/02 uchylił uchwałę nr 8/2002 z dnia 25 września 2002 r. obciążającą kosztami remontu balkonów wszystkich współwłaścicieli w stosunku do udziałów we współwłasności budynku.

(**dowód:** wyrok w sprawie IC 1482/02 Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia – akta I C 1482/02 Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia);

W 2004 r. powstał projekt budowlany remontu balkonów elewacji frontowej budynku we W. przy ul. (...), który stwierdzał, iż konstrukcja balkonów w budynku jest masywna z wypełnieniem ze zbrojonych drobnowymiarowych płyt betonowych gr. 8 cm. Układ nośny balkonów nad wejściem stanowi czołowa belka stalowa walcowana, usytuowana równolegle do lica budynku, osadzona w ścianach wykuszy. W balkonach narożnych układ nośny stanowiły dwie walcowane belki stalowe czołowe oraz trzy wspornikowe belki poprzeczne: po jednej w środku każdego boku oraz belka skośna w narożu balkonu. W balkonach od strony ul. (...) układ nośny stanowi układ dwóch wspornikowych belek

stalowych, połączonych w narożu balkonu. Płyty balkonów wykonano z następujących warstw: posadzki cementowej, zasyпки żuźlowej, prefabrykowanej płyty żelbetowej, tynku. Płyty balkonów wykończone są obróbką blacharską.

(dowód: projekt budowlany remontu balkonów elewacji frontowej budynku we W. przy ul. (...) w aktach Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu I C 1482/02 oraz kserokopia – k. 91 – 94, ekspertyza budowlana w sprawie stanu technicznego balkonów w aktach Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu IX C 670/09, k. 24-25, fotografie w aktach sprawy Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu IX C 670/09, k. 125-139);

Pismem z dnia 11 maja 2005 r. zarządca nieruchomości położonej we W., przy ul. (...) poinformował powoda o planowanym w oparciu o uchwałę nr 7/2002 remoncie balkonów w nieruchomości. Zarządca poinformował S. S. o koszcie remontu balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda.

(**dowód:** pismo (...) Spółki z o. o. we W.z dnia 11.05.2005 r., k. 97);

W 2006 r. Wspólnota dokonała demontażu 3 narożnych balkonów, z uwagi na ich zły stan techniczny zagrażający oderwaniem się od budynku. W trakcie rozbiórki okazało się, że płyty balkonowe są na trwałe i konstrukcyjnie związane ze ścianami budynku.

(dowód: fotografie kamienicy przy ul. (...) we W., k. 78 – 82);

Rozbiórkę balkonów narożnych wykonano bez uprzedniego pozwolenia na budowę, z naruszeniem ustawy o ochronie zabytków. W związku z powyższym, Miejski Konserwator Zabytków we W. nakazał odtworzenie tego elementu architektonicznego budynku. Koszt tej rozbiórki został pokryty ze środków z funduszu remontowego Wspólnoty.

(dowód: pismo Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków 07.06.2010 r. akta tut. Sądu I C 151/10, k. 60-61);

W dniu 6 stycznia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...)we W.podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 6/B/2009w sprawie wykonania projektu remontu budynku. Mocą tej uchwały, właściciele postanowili wykonać projekt remontu budynku w zakresie obejmującym remont: elewacji, balkonów, dachu i więźby, klatki schodowej /§1 uchwały/. Koszt prac określonych w §1 miał zostać pokryty z funduszu remontowego /§4/. Uchwała miała wejść w życie z dniem 06.01.2010r. /§7/.

(**dowód:** uchwała nr 6/B/2009– akta tut. Sądu o sygn. IC 151/10, k. 10);

Uchwała nr 6/B/2009, została zaskarżona przez właściciela lokalu U. C.. W trakcie postępowania sądowego o uchylenie uchwały strona pozwana zleciła projektantowi inż. J. S.wykonanie projektu remontu budynku bez uwzględnienia remontu i odtworzenia balkonów. Projekt częściowy bez uwzględnienia balkonów został przesłany do Miejskiego Konserwatora Zabytków we W.. Pismem z dnia 7 czerwca 2010 r. Konserwator wskazał, że przesłany wniosek nie może uzyskać pozwolenia konserwatorskiego ze względu na braki formalne wniosku oraz braki merytoryczne załączonego projektu. Braki formalne wniosku należy uzupełnić m.in. o uchwałę wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie remontu budynku w zakresie określonym przez projekt budowlany. W zakresie braków merytorycznych projektu budowlanego autorstwa J. S.wskazano, iż w związku z samowolnym usunięciem balkonów na narożniku budynku, należy rozszerzyć zakres prac remontowych o ich odtworzenie w pierwotnej formie, a nadto zlecić osobie uprawnionej badań stratygraficznych, m.in. balkonów. Po uzupełnieniu tych braków, Miejski Konserwator Zabytków wyda pozwolenie konserwatorskie, a planowany remont będzie miał możliwość uzyskania dofinansowania od Gminy W..

(dowód: pismo Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków 07.06.010 r. – akta tut. Sądu IC 151/10, k. 60-61);

W dniu 24 czerwca 2010 r., Wspólnota podjęła uchwałę nr 5/2010 w sprawie w sprawie zmiany uchwały nr 6/B/2009. Zgodnie z §1 pkt. 3 uchwały właściciele postanowili kosztami wykonania projektu remontu balkonów w wysokości

4.636 zł obciążyć właścicieli lokali, do których przynależą balkony. Uchwała nr 5/2010 została następnie anulowana uchwałą nr 9/2010, która weszła w życie 27.07.2010r. Uchwały nr 5/2010 i nr 9/2010 nie zostały zaskarżone.

(dowód: uchwała nr 5/2010 – akta tut. Sądu IC 151/10, k. 86-87, uchwała nr 9/2010 – akta tut. Sadu IC 151 k. 88);

Wyrokiem z dnia 5 października 2010 r. tut. Sąd oddalił powództwo U. C.o uchylenie uchwały nr 6/B/2009z dnia 6 stycznia 2010 r. w sprawie wykonania projektu remontu budynku, z zakresie obejmującym remont balkonów i pokrycia kosztów projektu balkonów z funduszu remontowego wspólnoty (§1 i §4 uchwały). W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy we Wrocławiu stwierdził, iż na dzień rozstrzygnięcia sprawy stan techniczny balkonów i balustrad w budynku przy ul. (...)we W. jest oceniany jako zły bądź średni. Zakres koniecznych prac remontowych miał zależeć od tego, jaki stan techniczny konstrukcji okaże się podczas remontu. Nie wykluczono konieczności całkowitego demontażu balkonów i balustrad oraz ich odtworzenia.

(dowód: wyrok z dnia 5 października 2010 r. Sądu Okręgowego wraz z uzasadnieniem - akta tut. Sadu IC 151/10);

W dniu 17 listopada 2011 r. właściciele lokali nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) podjęli uchwałę w sprawie wykonania remontu i przebudowy dachu i elewacji wraz z balkonami. Remont ma zostać wykonany w oparciu o projekt budowlany opracowany przez Zakład Prac (...) M. S. i decyzję Prezydenta W. nr (...) z dnia 11.05.2011 r. Przewidywany koszt remontu wynosić ma 1 320 385,40 zł. Remont ma zostać wykonany po uzyskaniu dotacji dla właścicieli lokali od Gminy W. reprezentowanej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, przy czym właściciele lokali pokryć mają koszt inwestorstwa zastępczego w wysokości 1% kosztu remontu wynikającego z kosztorysu ofertowego. W §3 uchwały właściciele lokali zobowiązani zostali do pokrycia zakresu prac budowlanych w wysokości odpowiadającej wartości przypadającego na danego właściciela udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Powód, który jako jedyny głosował przeciwko w/w uchwale został poinformowany o jej podjęciu w dniu 3 lutego 2012 r.

(dowód: uchwała nr 11/2011 z dnia 17.11.2011 r., wraz z listą głosów k. 5 – 5/o.).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

W ocenie Sądu podjęta przez wspólnotę uchwała nr 11/2011 jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powoda.

Zgodnie z art. 25 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powoda S. S., jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku we W., przy ul. (...). Bezsporne było także, że powód, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 9 lutego 2012 r., zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętej przez stronę pozwaną w dniu 17 listopada 2011 r. uchwały nr 11/2011.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się głównie na dowodach z dokumentów, w tym głównie z dokumentów znajdujących się w aktach tut. Sądu o sygnaturze IC 151/10 jak także dokumentów z akt sprawy Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia I C 1482/02 i IX C 670/09. Stan faktyczny pomiędzy stronami był bezsporny, a kwestia sporna dotyczyła jedynie oceny zgodności podjętej uchwały z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesem powoda.

Kwestionując uchwałę nr 11/2011 powód wskazał, że uchwała ta traktując znajdujące się w budynku balkony jako w całości części wspólne nieruchomości, narusza przepisy prawa, które tę nieruchomość wspólną definiują, przez co konsekwentnie narusza zasady zarządzania nieruchomością wspólną i interes powoda, jako właściciela lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym doń balkonem. Zdaniem powoda, zgodnie z ustaloną linią orzecniczą, jest to bezzasadne, bowiem balkony w części tzw. płyty balkonowej nie stanowią części nieruchomości wspólnej, a koszt ich utrzymania ponoszą wyłącznie właściciele lokali, do których balkony należą. Częścią zaś nieruchomości wspólnej są jedynie balustrady balkonów i ich elementy konstrukcyjnie trwale związane z budynkiem i w tym jedynie zakresie partycypacja w kosztach remontu wszystkich właścicieli lokali – jest uzasadniona.

Zważyć należy, że problem kwalifikacji balkonów znajdujących się w nieruchomości położonej we W.przy ul. (...), jako części wspólnych bądź jako składowych lokali mieszkalnych, do których przynależą, był już przedmiotem oceny tut. Sądu w sprawie z powództwa U. C.przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej o uchylenie uchwały nr 6/B/2009z dnia 6 stycznia 2010 r. w sprawie wykonania projektu remontu budynku, z zakresie obejmującym remont balkonów i pokrycia kosztów projektu balkonów z funduszu remontowego wspólnoty (§1 i §4 uchwały). Wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydziału I Cywilnego, z dnia 5 października 2010 r., zaskarżona wówczas uchwała nr 6/B/2009nie została uchylona, a powództwo zostało oddalone. Orzeczenie jest prawomocne, co oznacza iż nie tylko stosunek prawny powstały na gruncie tegoż wyroku jest skuteczny erga omnes, ale także ustalone przez Sąd okoliczności faktyczne, które przedstawione zostały w uzasadnieniu wyroku tego Sądu. Rozwiązania powyższego zagadnienia dostarcza zasada skutków materialnej prawomocności orzeczeń, wyrażona w ramach unormowania zawartego w art. 365 k.p.c. Gwarantuje ona poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Prawomocny wyrok, z punktu widzenia jego prejudycjalnego znaczenia także w innej sprawie, swą mocą powoduje, że nie tylko nie może być zmieniony lub uchylony, ale że nie jest możliwe odmienne ocenienie i uregulowanie tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami, z czym w przypadku kwalifikacji prawnej wszystkich balkonów w nieruchomości położonej we W.przy ul. (...), w tym także zatem balkonu przeznaczanego do wyłącznego korzystania właściciela lokalu nr (...)(powoda), mamy do czynienia.

Z uwagi więc na fakt, iż zaskarżona przez powoda S. S.uchwała nr 11/2011 służy jedynie wykonaniu utrzymanej w mocy uchwały 6/B/2009, Sąd uznał, że wszystkie okoliczności faktyczne, jak także dokonana na ich tle ocena prawna obowiązków właścicieli lokali względem nieruchomości wspólnej położonej we W.przy ul. (...), jak i poszczególnych części tej nieruchomości, znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie, której przedmiot zaskarżenia dotyczy w materii, prawomocnie rozstrzygniętej przez Sąd.

Odnosząc się zatem do rozważań Sądu zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 października 2010 r., stwierdzić należy, że balkony znajdujące się w nieruchomości pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, z uwagi także na konstrukcję samych płyt balkonowych stanowiących części konstrukcyjne budynku, stanowią części wspólne tej nieruchomości, nie stanowią zaś części składowych lokali, a koszty ich utrzymania w należyтым stanie, w tym także ich odtworzenia, obciążają pozwaną wspólnotę mieszkaniową, a nie właściciela lokalu mieszkalnego. Remont spornych balkonów (który jest niezbędny z uwagi na znaczny stopień zużycia) będzie zatem w rozważanej sprawie dotyczył elementów konstrukcyjnych balkonów związanych z budynkiem, których stan techniczny oceniany został obiektywnie jako zły bądź średni. Z ustaleń Sądu w sprawie IC 151/19, wynika, że posadzki balkonowe są popękane, balustrady wymagają remontu, zaś ich elementy nośne stalowe są odsłonięte i skorodowane. Zakres remontu obejmuje odtworzenie 3 balkonów, w tym rekonstrukcję płyt balkonów - belek żelaznych wpuszczonych w ściany, które zostały odjęte w trakcie zdejmowania balkonów, wymianę metalowych płyt na posadzce, wylanie posadzki, remont balustrad (ich odnowienie), wykonanie obróbek blacharskich na balustradach zabezpieczających przed deszczem i korozją, ich opiaskowanie, otynkowanie balkonów, podwyższenie barierki na wszystkich balkonach do wysokości zgodnej z przepisami unijnymi. Zakres ten jest jedynie szacunkowy, gdyż w trakcie prac może powstać potrzeba wykonania nowych prac, których nie można było przewidzieć. Nie wykluczona jest konieczność całkowitego demontażu balkonów i ich ponownego odtworzenia.

Sąd stwierdził, iż wskazany powyżej zakres prac wynika z protokołu kontroli technicznej budynku z kwietnia 2010 r., sporządzonego przez specjalistę z zakresu budownictwa i konstrukcji A. O. oraz z protokołu nr (...) okresowej kontroli stanu technicznego budynku z 12 maja 2008 r. Dokumentom tym Sąd dał wiarę, gdyż zostały sporządzone przez specjalistów z zakresu budownictwa, a ponadto są zgodne z treścią dokumentu urzędowego – pisma Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków 7 czerwca 2010 r. korzystającego z domniemania prawdziwości (art.244 k.p.c.). Z pisma powyższego wynika, że Miejski Konserwator Zabytków we W. wielokrotnie nakazywał odtworzenie zdemontowanych w 2006 r. trzech narożnych balkonów, które zagrażały wówczas oderwaniem się od budynku. Rozbiórkę tę wykonano bez uprzedniego pozwolenia na budowę, z naruszeniem ustawy o ochronie zabytków. W związku z powyższym, ten element architektoniczny budynku musi być przywrócony, co uwzględnia zakres remontu, o którym mowa w treści zaskarżonej uchwały 11/2011.

Zgodzić się należy, że na podstawie zasady wyrażonej w art. 3 ust. 2 u.w.l. nie da się jednoznacznie w każdym przypadku stwierdzić, czy balkony są nieruchomością wspólną, czy też stanowią indywidualną własność każdego z właścicieli lokali. Z jednej bowiem strony, w oparciu o art. 3 ust. 2 tej u.w.l., należy wnioskować, że jako części budynku służące do użytku wyłącznie tych właścicieli lokali, do mieszkań, których przylegają, stanowią własność indywidualną właścicieli tych mieszkań. Z drugiej jednak strony, jako część elewacji budynku, a czasem także fragment konstrukcji budynku, powinny stanowić własność wspólną, czyli być częścią nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., właściciele lokali uprawnieni są do ustalenia, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jaka część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli, co najmniej dwóch lokali, zaliczana będzie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a jaka do kosztów utrzymania lokali, podejmując odpowiednią uchwałę.

Zaskarżona uchwała nr 11/2011 zobowiązująca właścicieli do pokrycia kosztów remontu i przebudowy dachu i elewacji wraz z balkonami w budynku w wysokości wynikającej z ich udziału w nieruchomości wspólnej, powyższą zasadę realizuje. Wbrew bowiem sugestiom powoda planowany remont nie dotyczy tylko położenia na nich lepszej nawierzchni (np.: wylewki betonowej, kafelków, nałożenia farby), co bez wątpliwości, uznać należałoby za bieżącą konserwację obciążającą wyłącznie właściciela lokalu, do którego balkon przynależy. Remont, zgodnie z art. 3 pkt. 8 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. oznacza wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Ponowny montaż balkonów, które zdemontowano z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny, niewątpliwie stanowi odtworzenie stanu pierwotnego budynku. Uznanie zaś balkonów (wszystkich) jako istotnych niezbywalnych elementów architektoniczno – dekoracyjnych całej bryły i elewacji, uznanie ich za części wspólne budynku wpisanego do rejestru zabytków, gwarantuje uzyskanie ze strony Gminy W.– dofinansowania w zakresie znacznej części kosztów całego remontu. Sąd nie dopatrył się zatem, aby sporna uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Działania wspólnoty zmierzają wręcz do utrzymania kamienicy w dobrym stanie technicznym, a także poprawienia wyglądu tego zabytkowego budynku. Zgodnie z treścią art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytych stanie technicznym i estetycznym. Przepis art. 66 tej ustawy upoważnia organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego do wydawania decyzji nakazujących usunięcie stwierdzonych w tym zakresie nieprawidłowości, a więc w odniesieniu do balkonów - zarówno decyzji o ich demontażu, jak też późniejszej rekonstrukcji już z tego choćby względu, że wygląd budynku pozbawionego balkonów powoduje oszpecenie otoczenia. Jak wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 05.06.2002 r. SA/Rz 77/02, LEX nr 533380, przez należyty stan estetyczny obiektu budowlanego należy rozumieć utrzymanie w dobrym stanie elewacji i wyglądu obiektu oraz innych jego elementów, jak też zapewnienie harmonii pomiędzy wyglądem obiektu a otoczeniem naturalnym i stworzonym przez człowieka. W razie zaś stwierdzenia, iż istotnie estetyka budynku odbiega od obowiązujących w ocenie organu standardów i powoduje oszpecenie otoczenia, organ ten władny jest w oparciu o art. 66 Prawa budowlanego nałożyć decyzją na właściciela lub zarządcę obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Nieco inaczej rzecz się ma w sytuacji, gdy – gdy tak jak w rozpoznawanym przypadku – budynek objęty jest współwłasnością. W tym bowiem wypadku

obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym i estetycznym ciąży na wszystkich współwłaścicielach łącznie. Oznacza to, że obowiązek ten w tym przypadku może być nałożony na wszystkich współwłaścicieli łącznie względnie na zarządcę.

Sąd Okręgowy w poprzednio rozpoznawanej sprawie dotyczącej spornej kamienicy, podkreślił, że planowany od dawna remont balkonów jest dla wspólnoty dużą szansą z uwagi na możliwość uzyskania dotacji, ze środków unijnych. Kamienica jest bowiem objęta planem (...). Warunkiem przyznania takowej dotacji było wpisanie kamienicy do rejestru zabytków, co wspólnota uzyskała decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we W. z dnia 19 maja 2008 r. Ponieważ remont pochłonie duże koszty, ich rozłożenie na wszystkich członków wspólnoty, ułatwi jego realizację. Z powyższych względów nie sposób więc uznać, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z uwagi na specyfikę budynku położonego we W. przy ul. (...), samą konstrukcję znajdujących się w nim balkonów, znaczenie architektoniczne budynku i objęcie go nadzorem konserwatorskim, Sąd uznał, iż wynikające z uchwały obciążenie właścicieli lokali w zakresie kosztów remontu balkonów jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i z uwagi na występujące prawdopodobieństwo konieczności odtworzenia całej konstrukcji balkonów, w żaden sposób w interes powoda nie godzi.

Jak słusznie podkreślił tutaj Sąd w uzasadnieniu orzeczenia w sprawie IC 151/10, nie miał również znaczenia dla rozstrzygnięcia sposób partycypacji członków wspólnoty w kosztach usunięcia 3 narożnych balkonów, bowiem koszty te były przedmiotem innej uchwały, której zasadności Sąd nie może oceniać w niniejszym procesie. Ponadto, nie miała znaczenia okoliczność, że w analogicznej sprawie, wyrokiem z dnia 14 maja 2003 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia w sprawie I C 1482/02 uchylił uchwałę nr 8/2002 z dnia 25 września 2002 r. obciążającą kosztami remontu balkonów wszystkich współwłaścicieli w stosunku do udziałów we współwłasności budynku, z uwagi na sprzeczność z art.3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Od daty wydania wyroku, zmieniło się bowiem orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii (uchwała z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, Biul. SN 2008, nr 3, poz. 6) a także status nieruchomości, związany ze wpisaniem budynku do rejestru zabytków.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w związku z brakiem przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, oddalił powództwo jako bezzasadne.