

Sygn. akt I ACa 792/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SO del. Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 7 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 1482/15

I. **oddala apelację,**

II. **nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym należnymi pozwanej.**

Agnieszka Bednarek-Moraś Dariusz Rystał Mirosława Gołuńska

**Sygn. akt I ACa 792/16**

## UZASADNIENIE

Powódka H. B. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. wniosła o uchylenie uchwały nr (...), podjętej w dniu 16 listopada 2015 roku.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w S., w którym jest 17 lokali mieszkalnych. W dniu 16 listopada 2015r., w drodze indywidualnego głosowania podjęta została skarżona uchwała o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na pokrycie kosztów wykonania rozbiórki pięciu balkonów

zgodnie z zaleceniem GINB z dnia 27 maja 2015 roku oraz ekspertyzą magistra inżyniera D. z maja 2015 roku w kwocie 25 000 zł (brutto) płatne z funduszu remontowego”. Podjęcie uchwały o takiej treści jest niezgodne z zaleceniami PINB z dnia 27 maja 2015 r., ekspertyzą z maja 2015 r., a w szczególności z decyzją dotyczącą remontu balkonów ze względu na ich stan techniczny. Do tego w zaproszeniu na zebranie Wspólnoty z dnia 3 listopada 2015 roku sformułowano nieprawidłowo. Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, naraża również wspólnotę na ponoszenie nieuzasadnionych kosztów związanych z brakiem jednoczesnego odtworzenia balkonów i wykonania remontu elewacji. Wykonanie remontu balkonów powinno być wykonane łącznie z remontem elewacji budynku, co oznacza, iż w pierwszej kolejności powinna być podjęta uchwała dotycząca wykonania remontu elewacji budynku wraz z remontem balkonów. Zaniechanie wykonania kompleksowego remontu elewacji budynku prowadzi do pogorszenia jego stanu technicznego i wpływa źle na walory architektoniczne całego budynku. Temat remontu elewacji znany jest wspólnocie. W ocenie powódki skarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz godzi w jej interesy bowiem balkony nie są częściami wspólnymi nieruchomości w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali lecz są częścią odrębnych nieruchomości lokalowych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego.

Według pozwanej uchwała nr (...) nie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie godzi też w interes powódki. To zaniechanie rozbiórki balkonów, i skutki tego wynikające, by oznaczało naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała dotyczy pokrycia kosztów rozbiórki balkonów, koniecznej zgodnie z zaleceniem PINB i ekspertyzy inż. H. D.. Koszt wykonania prac określony na 25.000 zł miał być pokryty z funduszu remontowego. Uchwała numer (...) ,nie skarżona przez powódkę, wynikała z uchwały (...). Dotyczyła zgody na opracowanie dokumentacji technicznej na remont elewacji i odbudowę balkonów. Uchwała ta jest w trakcie realizacji, zbierane są oferty na wykonanie dokumentacji technicznej. Co do statusu prawnego balkonów pozwana wskazała, że w zależności od koncepcji architektonicznej danego budynku, mogą być one częścią elewacji lub przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. Kwestia obciążania właścicieli remontem balkonów i ponoszenie kosztów musi być rozpatrywana indywidualnie. Jeżeli remont balkonu sprowadza się do malowania czy położenia glazury, to jest to koszt właściciela mieszkania do którego przynależy balkon. Jeżeli natomiast, tak jak to jest w przypadku budynku przy al. (...), wiąże się z rozbiórką nie jednego, a kilku balkonów i prace te powinny być wykonane natychmiast z powodu istniejącego zagrożenia życia i zdrowia ludzi - Wspólnota Mieszkaniowa może i musi podjąć niezbędne czynności zapobiegawcze. Nie ma również, w ocenie pozwanej, przeszkód by właściciele podjęli stosowną uchwałę o remoncie balkonów, zwłaszcza że poszczególne właściciele do którego mieszkania przynależy balkon, wpłaca stosowne kwoty na fundusz remontowy gromadzony na koncie bankowym wspólnoty.

**Wyrokiem z dnia 7 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie** oddalił powództwo H. B. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. ( punkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) ,w budynku położonym w S. przy Alei (...), z którym związany jest udział w 62/1000 we współwłasności części wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Z mieszkania powódki można było wyjść na balkon, który był wyłożony terakotą, a ponadto zamontowano na nim elementy gipsowej elewacji.

Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w której skład wchodzi właściciele 13 wyodrębnionych prawnie lokali oraz Gmina S. jako właściciel pozostałych lokali. Budynek położony w S. przy Alei (...) jest czterokondygnacyjny, piątą kondygnacją jest poddasze użytkowe. Pochodzi z okresu przedwojennego, według dokumentacji archiwalnej zasobów Wojewódzkiego Archiwum Państwowego został wybudowany w 1900 roku. W czasie okupacji był częściowo zniszczony, w latach 50-tych został odbudowany. Na piętrach - od pierwszego do

czwartego- znajdowały się balkony. Podczas rocznego przeglądu technicznego (...), inspektor nadzoru stwierdził, że jeden z balkonów budynku odspaja się od belki nośnej, co groziło jego oderwaniem się od konstrukcji budynku i zagrażało bezpieczeństwu osób przechodzących pod balkonem. W związku z powyższym zlecono J. S. sporządzenie ekspertyzy, na podstawie której rozebrano balkon mieszkania (...). Następnie ekspertyzie poddano wszystkie pozostałe balkony.

Sąd Okręgowy w Szczecinie prawomocnym wyrokiem z dnia 21 września 2012 roku wydanym w sprawie I C 778/12 z powództwa I. P., B. Ł., E. K., H. B., A. K. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., uchylił uchwałę numer (...), z dnia 4 czerwca 2012 r..

W dniu 9 lipca 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w S., w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym dotyczącym złego stanu technicznego balkonów budynku przy alei (...) w S., wydał decyzję numer (...), nakazując właścicielom obiektu budowlanego znajdującego się przy alei (...) w S., tj. Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...), ze względu na zły stan techniczny części budynku obejmującego pięć balkonów, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości polegających na wykonaniu remontu. W decyzji wskazano, że roboty budowlane należy wykonać w terminie do dnia 30 listopada 2013 roku, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe.

W maju 2015 roku konstrukcja wszystkich balkonów w budynku była w złym stanie technicznym i wymagały one interwencji remontowej - przebudowania. W ramach przebudowy należało usunąć całkowicie istniejące konstrukcje i wykonać nowe balkony, których konstrukcje powinny być lekkie, nie powodujące nadmiernych obciążeń ściany. Balustrady murowane powinny być zastąpione lekkimi ażurowymi, nawiązującymi do archiwalnych balustrad ażurowych. Balkon mieszkania numer (...) w maju 2015 roku był też w stanie zagrażającym awarią. Nie było możliwości normalnego jego użytkowania, należało zakazać gromadzenia na balkonie ciężkich przedmiotów, dopuszczając wejścia tylko pojedynczej osoby. W trybie pilnym należało przystąpić do zabezpieczenia odspojonych tynków przez założenie siatek, obudowanie płytami itp. Belki wspornikowe główne balkonu nie były elementami konstrukcyjnymi mogącymi bezpiecznie przenosić jakiegokolwiek obciążenia zewnętrzne (użytkowe). Balkon należało przebudować bez względu na stan konstrukcyjny pozostałych elementów (belka podłużna, beleczki stropowe, balustrada, tynk itp.) .

W drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. podjęła uchwałę nr (...) z dnia 16 listopada 2015r. następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na pokrycie kosztów wykonania rozbiórki pięciu balkonów zgodnie z zaleceniem GINB z dnia 27 maja 2015 roku oraz ekspertyzą mg inż. D. z maja 2015 roku w kwocie 25.000 zł (brutto). Płatne z funduszu remontowego.” W tej samej dacie, też w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na opracowanie dokumentacji technicznej na remont elewacji budynku i odbudowę sześciu balkonów. Szacunkowy koszt 10.000 zł. Płatne z funduszu remontowego.”

W dniu 16 listopada 2015 r. H. B. złożyła u zarządcy nieruchomości (...) - R. K. (1), pismo w związku z otrzymanym zaproszeniem z dnia 3 listopada 2015 r., dotyczącym zebrania nadzwyczajnego zwołanego na wniosek członków wspólnoty, w którym wniosła swoje uwagi do przedstawionej propozycji uchwały. Zarządca nieruchomości, pismem datowanym na 17 listopada 2015 r. zawiadomił H. B. o podjęciu uchwał numer: (...), (...) i (...).

W dniu 27 maja 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. w odpowiedzi na pismo Wspólnoty w sprawie uchylenia lub wygaszenia decyzji z dnia 9 lipca 2013 r. poinformował, że nie ma podstaw prawnych do tego. Zaznaczono, że ekspertyzy J. S. i H. D. nie są ze sobą sprzeczne, a różnice z nich wynikające polegają jedynie na określeniu sposobu wykonania remontu. Przywołano art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane, wskazując że zgodnie z brzmieniem tego przepisu przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Rozbiórka balkonów, a następnie ich odtworzenie w ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S., mieści się zatem pod pojęciem remontu.

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy alei (...) w dniu 10 listopada 2015 roku zawarł z przedsiębiorcą A. K. (2) umowę na rozbiórkę balkonów. Wszystkie balkony zostały rozebrane.

Wspólnota zleciła zarządcy nieruchomości by zwrócił się z zapytaniami ofertowymi celem uzyskania informacji o wysokości kosztów związanych z realizacją zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w uchwale (...). Trwa etap zbierania ofert w związku z podjętą uchwałą Wspólnoty, w zakresie wykonania projektu remontu elewacji budynku i odbudowy sześciu balkonów. Wpłynęły dwie oferty, które zarządca przedstawił zarządowi Wspólnoty. Wspólnota planuje jednoczesne wykonanie elewacji budynku i odbudowę balkonów, takie działanie będzie tańsze niż tylko samo odbudowanie balkonów, a następnie wykonanie elewacji - według szacunków zarządcy o około 40 procent.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych, po dokonaniu ich kwalifikacji prawnej, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest bezzasadne.

Sąd jako podstawę prawną powództwa wskazał art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oceniając, że spełnione zostały wszelkie przesłanki do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Przedmiotem zaskarżonej uchwały było wyrażenie zgody na pokrycie kosztów wykonania rozbiórki pięciu balkonów, zgodnie z zaleceniem GINB z dnia 27 maja 2015 r. i treścią ekspertyzy mg inż. D. z maja 2015 r., w kwocie 25.000 zł (brutto), płatne z funduszu remontowego. Powódka zarzuciła, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jest niezgodna z prawem oraz narusza jej interes. Odnosząc do drugiego zarzutu Sąd wyjaśnił, że niezgodność z prawem oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Strona może przy tym podnieść zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia, z tym iż zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

Odnosząc się do stwierdzenia powódki, że „nic nie jest jej wiadome kiedy i przez kogo została podjęta zaskarżona uchwała”, Sąd wskazał iż zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali - uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, przy czym zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd. W tej sprawie głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, co było oczywiście dopuszczalne.

Ustawa o własności lokali w art. 23 ust. 2 określa zasadę (z pewnymi wyjątkami tu nie zaistniałymi), że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zachowana jest więc proporcja między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50 % udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Skarżona uchwała podejmowana była na zasadach ogólnych, to jest przy przyjęciu reguły, że głosy właścicieli lokali liczone są według wielkości udziałów. Z przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w postaci list do głosowania, wynika, że za przyjęciem zaskarżonej uchwały opowiedzieli się właściciele lokali dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji bez znaczenia była okoliczność, że nie wszyscy właściciele lokali brali udział w głosowaniu bowiem uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. To oznacza, że powódka nie wykazała, pomimo zarzutów, że „nic nie jest jej wiadome kiedy i przez kogo została podjęta zaskarżona uchwała”, by przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia jakichkolwiek bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, i to mogących mieć wpływ na jej treść.

Co do zarzutów merytorycznych do treści uchwały nr (...): powódka twierdziła, że nie jest dopuszczalne wykonanie przez wspólnotę rozbiórki balkonów, które służą do wyłącznego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali i tym samym nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej. Odnosząc się do tego zarzutu Sąd zaznaczył, że zgodnie z dominującym obecnie poglądem judykatury, elementy konstrukcyjne balkonu należą do części wspólnych budynku i tym samym to wspólnotę mieszkaniową obciąża obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tych elementów w należyтым stanie technicznym, w tym także wykonywanie ich remontów. Analogicznie inwestycja polegająca na wykonaniu nowych balkonów, które z samego założenia mają stać się elementem nieruchomości wspólnej, mieści się w ramach czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy uznał więc, że z powyższych przyczyn nie można przypisać zaskarżonej uchwale niezgodności z prawem. Brak również podstaw do wyprowadzenia niezgodności z prawem z faktu ustalenia przez wspólnotę mieszkaniową sposobu finansowania inwestycji ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Skoro remont balkonów należy do zadań wspólnoty mieszkaniowej, jest oczywiste, że to ona powinna finansować tę inwestycję, przy czym nie ma przeszkód aby czyniła to za pomocą funduszu remontowego, którego zadaniem jest gromadzenie środków na remonty i modernizację nieruchomości wspólnej. Sąd pierwszej instancji uznał w konsekwencji, że uchwała nie jest niezgodna z prawem.

Co do zarzutu, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, bo naraża wspólnotę na ponoszenie nieuzasadnionych kosztów związanych z brakiem jednoczesnego odtworzenia balkonów i wykonania remontu elewacji: Sąd wskazał, że przedmiotowa uchwała musi być analizowana w powiązaniu z uchwałą nr (...). Ta ostatnia określa, że Wspólnota wyraża zgodę na opracowanie dokumentacji technicznej na remont elewacji budynku i odbudowę sześciu balkonów, a koszty tych działań płatne będą z funduszu remontowego. Ta ostatnia uchwała jest w fazie realizacji, poszukiwani są mianowicie oferenci na wykonanie tych prac. Według Sądu pierwszej instancji tak określony zakres inwestycji jest racjonalny. Z przesłuchania członków Zarządu strony pozwanej oraz zeznań świadka R. K. (1) wynika, że decyzja o wykonaniu nowych balkonów zamiast remontu istniejących spowodowana jest tym, że w wyniku tej inwestycji planuje się uzyskać znacznie lepsze i nowocześniejsze balkony, przy czym koszt ich wykonania wraz z remontem elewacji będzie niższy niż dla każdej z tych inwestycji prowadzonej osobno. W interesie ekonomicznym wspólnoty mieszkaniowej jako całości było więc wykonanie pełnego zakresu prac. Dlatego racjonalne było zdemontowanie istniejących balkonów i zastąpienie ich nowymi, które z racji zastosowanych technologii i wieku będą miały znacznie dłuższy okres żywotności niż istniejące i tym samym przez wiele lat nie będą wymagały remontu. Nie bez znaczenia jest także fakt, że nowe balkony będą bardziej funkcjonalne, a zarazem poprawią wygląd budynku.

Według Sądu Okręgowego uchwała nie narusza też interesów powódki. Sąd podkreślił, że z punktu widzenia stosowania art. 25 ustawy o własności lokali, relewantne są jedynie takie indywidualne interesy właściciela lokali, które zasługują na udzielenie im ochrony prawnej - także w przypadku konfliktu z interesami wspólnoty mieszkaniowej jako całości. W ustalonym w sprawie stanie faktycznym w interesie wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową jest wykonanie nowych balkonów w miejsce istniejących, albowiem inwestycja ta prowadzi z jednej strony do poprawy stanu technicznego nieruchomości wspólnej, a z drugiej do zwiększenia wartości i funkcjonalności poszczególnych lokali, w tym również lokalu powódki. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że zarzuty powódki koncentrują na negatywnych następstwach rozbiórki balkonu do jej lokalu, podczas gdy kwestia jego odbudowy została już uregulowana w uchwale numer (...). W ocenie Sądu pierwszej instancji nie można doszukiwać się naruszenia interesów powódki w tym, że po zdemontowaniu balkonów nie doszło do ich natychmiastowego odbudowania, niewątpliwie jest bowiem proces, który dla właściwego wykonania wymaga odpowiedniego czasu. Sąd podkreślił, że zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego proces budowlany jest z reguły długotrwały. Działanie zarządcy nieruchomości, który na zlecenie Zarządu pozwanej poszukuje oferentów jest zasadne, kompetentny projektant, gwarantuje bowiem sprawne przeprowadzanie prac budowlanych.

Niezależnie od tego Sąd uwzględnił wykonania uchwały numer (...), pozwana wspólnota dokonała już bowiem rozbiórki pięciu balkonów. Prawidłowy zarząd nieruchomością i interesów wszystkich właścicieli lokali wymagają dokończenia procesu realizacji inwestycji w postaci odbudowy balkonów. Kierując się powyższymi przesłankami, Sąd Okręgowy uznał ostatecznie, że nie zaistniała żadna z podstaw przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uzasadniających uchylenie uchwały nr (...).

Na koniec Sąd podał dowody na jakich oparł się że czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie podając dlaczego uznał je za wiarygodne .

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., szerzej przy tym postanowienie kosztowe uzasadnił.

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka** ,która zaskarżyła przedmiotowe orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

\* naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego ,

\* brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegające na zupełnym pominięciu dla oceny sprawy faktu naruszenia przepisów prawa przez wspólnotę i zarządcę,

\* pominięcie przewlekłości procesu inwestycyjnego odbudowy balkonów, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzanie nieruchomością wspólną i nie narusza interesu skarżącej jako właściciela lokalu.

W konsekwencji takich zarzutów powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

W treści uzasadnienia powódka zaznaczyła, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko ,iż skarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością , jak i jej interesy.

Zaznaczyła, że temat remontu elewacji znany był Wspólnocie od 2012 roku ,gdy została podjęta uchwała nr (...) z dnia 4 czerwca 2012 r., uchylona wyrokiem z dnia 21 września 2012 r. W 2015 roku nie podjęto nowej uchwały w przedmiocie rozbiórki balkonów.

Powódka podniosła też , że skoro uchwała została podjęta 16 listopada 2015 r. to zarządca działał bezprawnie zawierając już 10 listopada 2015 r. umowę o rozbiórkę balkonów z przedsiębiorcą A. K. (2) . Dalej powódka zwróciła uwagę na udzielenie jej przez Sąd Okręgowy ,postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 roku , zabezpieczenia roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) poprzez wstrzymanie jej wykonania do czasu zakończenia postępowania oraz to ,że pomimo tego balkony zostały rozebrane w styczniu 2016 roku.

Powódka wskazała, że w dniu 16 listopada 2015 roku została podjęta uchwała nr (...), dotycząca wyrażenia zgody na opracowanie dokumentacji technicznej na remont elewacji budynku i odbudowę sześciu balkonów. Zaznaczyła, że wielokrotnie zwracała się do Zarządcy o informację dotyczącą realizacji tej uchwały jednak nie otrzymała żadnej informacji o zebranych ofertach o których jest mowa w zeznaniach R. K. (1) - zarządcy. Sąd w ocenie dowodów nie wziął tego faktu pod uwagę.

W dalszej części powódka podnosiła, że rozbiórka balkonów prowadzi do jej pokrzywdzenia, gdyż nadal nie zostały podjęte żadne czynności związane z odtworzeniem balkonów - brak realizacji uchwały nr (...) przez okres 9 miesięcy dotyczącej opracowania tylko dokumentacji technicznej. Zaznaczyła, że odbudowa balkonów i remont elewacji to typowe prace budowlane i nie wymagają poszukiwania specjalistycznych firm do opracowania dokumentacji dla tego rodzaju zadania. Sąd Okręgowy w ocenie powódki oceniając dowody wbrew zasadom logiki, doświadczenia życiowego i znajomości procesu inwestycyjnego przyjął, że w tym konkretnym przypadku proces budowlany jest procesem długotrwałym. Natomiast brak wykonania kompleksowego remontu elewacji budynku z odbudową balkonów prowadzi do szybkiego pogorszenia stanu technicznego budynku ( ściany po rozbiórce balkonów nie zostały zabezpieczone, a zbliża się okres jesienno - zimowy). Brak odbudowy balkonów w ocenie powódki wpływa w

istotny negatywny sposób na walory użytkowe lokali mieszkalnych i powoduje obniżenie ich wartości oraz wpływa w istotny negatywny sposób na walory architektoniczne całego budynku. Wskazała również, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę faktu, iż Wspólnota do tej pory nie wykonała w całości zaleceń PINB. Zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy prawo budowlane, przez remont należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.

Zdaniem powódki zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz godzi w jej interes. Powódka uważa, że balkony nie stanowią części wspólnej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali, lecz są częścią odrębnych nieruchomości lokalowych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego za II instancję wg norm przepisanych.

Pozwana szerzej odniosła się do poszczególnych zarzutów apelacyjnych. Zaznaczyła, że uchwała nr (...) na którą powołuje się powódka, a która została przez sąd uchylona nie ma znaczenia w tej sprawie. Przypomniała, że 16 listopada 2015 roku podjęte zostały w wyniku indywidualnego zbierania głosów dwie uchwały, a mianowicie nr (...) dotycząca zgody na pokrycie kosztów rozbiórki balkonów zgodnie z zaleceniem PINB i ekspertyzą mgr. inż. D. w kwocie 25 000 zł płatne z funduszu remontowego i nr (...) dotycząca opracowania dokumentacji technicznej na remont elewacji i odbudowę 6 balkonów. Podkreśliła, że konieczność rozbiórki balkonów znana była wszystkim właścicielom, w tym również powódce, od wielu lat. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotycząca remontu balkonów w związku z ich złym stanem technicznym wydana została 9 lipca 2013 roku. W maju 2015 roku sporządzona została na zlecenie Wspólnoty przez inż. H. D. ekspertyza techniczna, która przekazana została PINB. Według tej ekspertyzy wszystkie balkony były w złym stanie technicznym i wymagały natychmiastowego remontu. Zatem wykonanie tych robót było konieczne i przed głosowaniem nad uchwałami podjęte zostały czynności, w tym zawarcie umowy z wykonawcą rozbiórki balkonów. Nie było to działanie bezprawne jak to twierdzi powódka, a wręcz konieczność bowiem stan balkonów był taki, że do czasu ich rozbiórki zabezpieczone zostały, siatką ochronną ponieważ stanowiły zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi poruszających się chodnikiem wzdłuż budynku. Pozwana podniosła, że mylne jest twierdzenie powódki, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę faktu, że Wspólnota do tej pory nie wykonała całości zaleceń PINB z 27 maja 2015 roku. Przypomniała, że PINB w piśmie tym wyjaśnił też, że rozbiórka balkonów mieści się pod pojęciem remontu. Dodała, że w tym ostatnim piśmie nie ma terminu dotyczącego odtworzenia balkonów. Odbudowa tych balkonów nie jest typową pracą budowlaną - oprócz projektu rekonstrukcji balkonów, docieplenia budynku i elewacji, kosztorysu inwestorskiego, konieczne jest uzyskanie niezbędnych opinii i uzgodnień w tym uzgodnień dokumentacji remontu elewacji z Miejskim Konserwatorem zabytków. Bezasadny w ocenie pozwanej jest również zarzut powódki, że uchwała dotycząca rozbiórki balkonów stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz godzi w interes powódki oraz, że balkony nie stanowią części wspólnych lecz są częścią odrębnych lokali.

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

apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Art. 378 §1 k.p.c. jest zasadniczym przepisem określającym przedmiotowy zakres rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym. Stanowi on, że sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Postępowanie apelacyjne będąc odwoławczym i kontrolnym, zachowuje też charakter rozpoznawczego. Przy takim założeniu sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały w ogóle wykłnięte w apelacji, pod warunkiem jedynie, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.10.2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

W kodeksie postępowania cywilnego nie ma odrębnego i bezpośredniego uregulowania wymagań, którym musi odpowiadać treść uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji. Stosując - co do zasady - odpowiednio art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku w instancji apelacyjnej musi być tak zredagowane, aby odpowiadało temu, iż sąd ten jest zarówno sądem kontrolnym, jak i merytorycznym. Zadośćuczynienie tej powinności w sposób minimalny to kategoriyczny i jednoznacznie zaakceptowanie ustaleń poczynionych przez sąd pierwszej instancji. Ustalenia sądu pierwszej instancji nie są wiążące dla sądu drugiej instancji, dlatego też obowiązek dokonywania ustaleń istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r. III CSK 203/14, LEX nr 1678964). Utrwalona jest już linia orzecznicza, że sąd drugiej instancji w sytuacji, gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Przyjmuje się bowiem, że gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw rozstrzygnięcia może nastąpić, jak to już wyżej stwierdzono, przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r., V CSK 270/14, LEX nr 1682218).

Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny stwierdza, że podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, który w sposób wystarczający przedstawił fakty istotne dla ustalenia pełnej podstawy faktycznej koniecznej dla wydania rozstrzygnięcia. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, w tej sytuacji zbędne jest ich powtarzanie. Sąd drugiej instancji za poprawną uznaje też ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Z treści apelacji wynika, że powódka zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało mieć wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegającej na zupełnym pominięciu dla oceny faktu naruszenia przepisów prawa przez wspólnotę i zarządcę, przewlekłości procesu inwestycyjnego odbudowy balkonów, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, że uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza jej interesu jako właściciela lokalu.

Przechodząc przeto do zarzutów apelacyjnych powódki i odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd stwierdza, że uznaje za nietrafne kwestionowanie poczynionych ustaleń faktycznych w sprawie. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Przenosząc te uwagi do sprawy, w ustalonych okolicznościach, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Konfrontacja wyżej opisanych przesłanek konstrukcyjnych z zarzutami naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sformułowanym



przez powódkę prowadzi do wniosku, że nie poddają się weryfikacji. Skarżąca nie przedstawia żadnych dowodów, które miałyby przeciwstawić dowodom, jakie legły u podstaw oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. W istocie rzeczy podejmuje z Sądem niczym nie popartą polemikę, która dla przeforsowania tezy skarżącej nie jest w świetle art. 233 § 1 k.p.c. wystarczająca. Sąd Okręgowy przeprowadził w prawidłowy sposób postępowanie dowodowe, a następnie zgodnie z regułami określonymi w art. 233§1 k.p.c. ocenił zgromadzone dowody i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które zresztą w dużej części oparł na faktach niekwestionowanych przez żadną ze stron. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd ten wywiódł logiczne i trafne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Prawidłowe procedowanie oraz wyrokowanie w tej sprawie uchyla konieczność analizowania całości postępowania, a instancyjna kontrola sprowadza się jedynie do krytyki złożonego środka zaskarżenia. Art. 382 k.p.c. stanowi, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Skarżąca w niniejszej sprawie nie zgłosiła w apelacji nowych twierdzeń, ani nowych dowodów, Sąd Odwoławczy natomiast z urzędu postępowania dowodowego nie prowadził, co oznacza, że opierał się wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed Sądem pierwszej instancji. Trzeba w tym miejscu zauważyć, że stan faktyczny sprawy, stanowiący punkt wyjścia dla rozważań był co w zasadniczej części niesporny, a w pozostałej został przez Sąd Okręgowy prawidłowo ustalony. Sąd Apelacyjny w tym miejscu wskazuje, że sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 373/11, LEX nr 1169841 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758, LEX nr 38240). Z tego względu Sąd Apelacyjny odniósł się szczegółowo do istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy zarzutów i poprzestał na ogólnym nieuwzględnieniu podnoszonych w sprawie okoliczności drugorzędnych, mających jedynie charakter polemiczny.

Przechodząc zatem do zarzutów natury materialnej wskazać należy, że kwestia sporna dotyczyła w głównej mierze oceny zgodności podjętej uchwały z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz z interesem powódki.

Znajdujący zastosowanie w sprawie przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej - u.w.l.) stanowi, że uchylenie uchwały jest możliwe, jeśli zachodzi jedna z następujących przesłanek: uchwała jest niezgodna z prawem lub umową właścicieli lokali, została wydana z naruszeniem zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, narusza słuszny interes członka wspólnoty. Za Sądem pierwszej instancji można powtórzyć, że niezgodność z prawem to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd Okręgowy po dokonaniu analizy zgromadzonych dowodów doszedł do wniosku, że przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały pozwana nie dopuściła się uchybień formalnych. Powyższe ustalenia nie były kwestionowane przez strony postępowania. W literaturze i orzecznictwie wskazuje się, że nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. W ramach podstawy naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ocena uchwały następuje w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności. Naruszenie interesu członka wspólnoty następuje w sytuacji, gdy interes skarżącego wymaga większej ochrony niż racje, które legły u podstaw zaskarżonej uchwały. Wykazanie okoliczności stanowiących wymienione przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty

mieszkaniowej obciąża powódkę. Nie jest przy tym wystarczające, że w przekonaniu powódki zaskarżona uchwała została podjęta nieprawidłowo lub jest niewłaściwa. Oceny w granicach przewidzianych w art. 25 ust. 1 u.w.l. dokonuje się według kryteriów obiektywnych, stąd nie wszystkie zastrzeżenia powódki do kwestionowanych uchwał, niezależnie od tego, czy znajdują potwierdzenie w rzeczywistości, mogą zostać uznane za skuteczne.

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 zarządzenia nieruchomością wspólną.

Kwestie dotyczące zachowania we właściwym stanie technicznych substancji obiektu budowlanego reguluje art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, nakładający na właściciela obiektu lub jego zarządcę obowiązek użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Pociąga to za sobą konieczność przeprowadzania okresowych kontroli obiektu, a także - w razie potrzeby - stosownych napraw, konserwacji czy remontów. Obowiązek utrzymywania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym ma na celu zapobieżenie dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Za należyты stan techniczny obiektu budowlanego należy uznać stan zapewniający sprawność techniczną obiektu jako całości oraz sprawność techniczną elementów instalacji obiektu i urządzeń odpowiadający wymaganiom prawa, w tym przepisom techniczno - budowlanym.

Przepisy prawa budowlanego uprawniają organy nadzoru budowlanego do badania, czy dany obiekt budowlany utrzymywany jest w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać (albo jest użytkowany w sposób zagrażający) życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 ustęp 1 punkt 1-4 prawa budowlanego). Zaistnienie choćby jednej z ww. przesłanek uprawnia i jednocześnie zobowiązuje organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Podstawą do nałożenia przez PINB na pozwaną w drodze decyzji z dnia 9 lipca 2013 r. obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości polegających na wykonaniu remontu obiektu budowlanego znajdującego się przy Al. (...) w S. ze względu na zły stan techniczny były ustalenia wynikające z ekspertyzy technicznej sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego. Organ administracji w przedmiotowej sprawie ustalił zakres nieprawidłowości technicznych obiektu budowlanego nie dowolnie, tylko na podstawie aktualnej na tamten czas ekspertyzy technicznej.

Przepis art. 66 prawa budowlanego stanowi najdonioślejszy przykład konkretyzacji nakazu przestrzegania obowiązku utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z zasadami sformułowanymi w art. 5 ust. 2 ustawy. Przepis ten nie tworzy dla właściciela obiektu lub jego zarządcy nowych obowiązków, tylko precyzuje ustawowe obowiązki i umożliwia egzekwowanie ich wykonalności. Niezastosowanie się przez te podmioty do ciężących na nim z mocy prawa obowiązków, mających na celu utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym i estetycznym, uprawnia właściwy organ do ingerencji, zmierzającej do ich wyegzekwowania. W każdym razie właściwy organ budowlany (art. 83 ust. 2) może ingerować, kiedy obiekt może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. Adresatem decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości jest właściciel lub zarządca nieruchomości. Koniecznym elementem decyzji jest określenie terminu wykonania nałożonego obowiązku, powinien to być termin stosowny w realiach danej sprawy (termin ten może być przedłużony bądź w razie uchybienia przywrócony). Decyzja wydana na podstawie art. 66 podlega egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze niepieniężnym. Kwestia rozliczeń kosztów związanych z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości pomiędzy współwłaścicielami obiektu nie stanowi elementu sprawy administracyjnej, a co zatem idzie nie ma znaczenia przy określeniu adresata decyzji. Rozłożenie ciężaru kosztów remontów i napraw, a także przeprowadzenia poszczególnych prac jest, w razie sporu, sprawą cywilną. Przenosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy trzeba stwierdzić, że skoro stwierdzono, że balkony we wskazanym budynku są w nieodpowiednim stanie technicznym, to zasadnie organ nakazał jego usunięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową poprzez wykonanie koniecznego remontu. Marginalnie już

tylko można dodać, że wskazana decyzja administracyjna nie była kwestionowana przez jej adresata, tj. Wspólnotę Mieszkaniową. Jest więc prawomocna.

Podkreślić należy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na to, że przeprowadzenie remontu balkonów było niezbędne. Zaniechanie remontu balkonów mogło spowodować zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, jak i przypadkowych przechodniów, co by skutkowało naruszeniem art. 61 prawa budowlanego.

W takim stanie rzeczy brak podstaw dla przyjęcia, że rozpoczęcie prac remontowych, bo do tego w istocie sprowadza się zarzut powódki, stanowiło naruszenie jej interesu. Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Czasowa niedogodność dla powódki poprzez rozbiórkę, w ramach koniecznego i nakazanego przez władzę budowlaną remontu, nie może przeważać nad interesem ogółu.

Powódka w apelacji wskazywała, że Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 4 czerwca 2012 roku podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą demontażu balkonów, która następnie została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 września 2012 roku, natomiast w 2015 roku nie podjęto nowej uchwały dotyczącej rozbiórki balkonów. Wskazać jednak należy, że podjęcie takiej uchwały przez wspólnotę nie było konieczne. Wspólnota Mieszkaniowa działała na podstawie wiążącej ją decyzji administracyjnej. W tych okolicznościach zobowiązana była jedynie do podjęcia uchwały dotyczące pokrycia kosztów remontu, co też uczyniła.

Oś sporu między stronami sprowadzała się również do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze, będące częścią składową samodzielnego lokalu mieszkalnego, służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu, czy też może być uznany za element nieruchomości wspólnej.

Sąd Odwoławczy pragnie zauważyć, że po pierwsze sama powódka nie była konsekwentna w zdefiniowaniu balkonu, po drugie problem natury prawnej balkonów analizowany był tak w doktrynie, jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego na przestrzeni wielu lat. Również pod rządami ustawy 24 czerwca 1994 r. niejasno jawi się status prawny balkonów. W kwestii tej ścierały się z sobą od lat dwa przeciwstawne poglądy. Według pierwszego z nich lokal nie obejmuje przyległego doń balkonu, ze względu na brak atrybutu "wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku". Nie jest on również „pomieszczeniem przynależnym”, gdyż w ogóle nie jest „pomieszczeniem”. Orędownicy tego poglądu twierdzą że nie można uznać za „pomieszczenie”, wystającej poza obręb budynku płyty wyposażonej jedynie w metalową barierkę. Pomieszczenie to miejsce mogące pomieścić kogoś lub coś, zwłaszcza wydzielona ścianami i stropem część budynku. Balkon kryteriów tych nie spełnia, a zatem pomieszczeniem nie jest. Należy więc uznać, że został przez ustawę wyłączony z lokalu. Zwolennicy powyższej koncepcji wywodzą dalej, że jeżeli balkon nie wchodzi w skład odrębnego lokalu, to musi wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

Z powyższym poglądem nie zgadzają się zwolennicy drugiej koncepcji. Uważają oni, że przyległy do lokalu balkon stanowi jego część składową. U podłoża tego poglądu leży argument, że nieruchomość wspólna obejmuje tylko te części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Balkon przyległy do odrębnego lokalu z istoty rzeczy może służyć do wyłącznego użytku właściciela tylko tego lokalu, a zatem nie może zostać uznany za część nieruchomości wspólnej (Własność lokali, Komentarz, autorzy - R.Strzelczyk i A.Turelej, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2007 r., s.61-2).

Przed rozstrzygnięciem tego sporu trzeba zaznaczyć, że 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.

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 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, OSNC 2009, z. 4, poz. 51). 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. W cyt. wyżej uchwale Sąd najwyższy przyjął, że 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. Podobne stanowisko co do rozumienia pojęcia balkonu jest prezentowane w orzecznictwie sądów powszechnych, jak i w aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 grudnia 2015 r. przyjął, że elementy architektoniczne konstrukcji balkonu trwale połączona 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 do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną (VI A Ca 1075/14, Lex nr 2022436). Podobny pogląd został wyrażony w wyroku również Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2016 r. Stwierdzono w mianowicie, że choć właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenia pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu, to już jednak wydatki na remonty i bieżąca konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu połączonego trwale z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową (I ACa 163/16, Lex nr 2137007). Podobnie przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 16 października 2013 r. (II SA 404/13, Legalis nr 766807) stwierdzając, że element konstrukcyjny budynku, jakim jest żelbetowa płyta balkonowa budynku stanowi część tego budynku i jest elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem z tego względu obowiązek wykonania robót budowlanych z nią związanych ciąży na wspólnocie mieszkaniowej.

Podzielając powyższe, w stanie faktycznym niniejszej sprawy należy przyjąć, że elementy zewnętrzne budynku (elementy architektonicznej konstrukcji balkonów) trwale połączone z bryłą budynku nie są pomieszczeniami pomocniczymi i częściami składowymi lokalu. Uznać je trzeba za części budynków, które nie służą do wyłącznego użytku właściciela danego lokalu, skoro ich funkcja jest przeznaczenie budowlano-konstrukcyjne służące wszystkim mieszkańcom, przez to stanowią one nieruchomość wspólną. W ocenie Sądu Odwoławczego nie ma wątpliwości, że wydatki na remont balkonów, których dotyczy kwestionowana uchwała pozwanej wspólnoty stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną. To oznacza, że na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l. obciążają one wspólnotę mieszkaniową i jako takie mogą być finansowane z funduszu remontowego. Zauważyć trzeba, że tylko w takiej sytuacji istniała możliwość sfinansowania remontu przez wspólnotę mieszkaniową ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. W przeciwnym razie wszelkie koszty związane z utrzymaniem balkonu w należyтым stanie spoczywałyby w całości wyłącznie i tylko na powódce, i na właścicielach pozostałych lokali do których przylegają remontowane balkony. W tym miejscu zauważyć trzeba, że powódka w istocie zgadza się z decyzją o finansowaniu koniecznego remontu

balkonów z funduszu remontowego, tak naprawdę oczekuje przyspieszenia tempa remontu. Co oczywiście, zważywszy na przedstawiane przez nią argumenty, nie może dziwić. Wydaje się, że decyzje w tym zakresie rzeczywiście podejmowane są przez pozwaną opieszale, powyższe jednak nie jest już przedmiotem kontroli sądowej. Odnosząc się do dalszej argumentacji z apelacji powódki Sąd stwierdza już tylko, że z faktu zawarcia przez zarządcę umowy o rozebranie balkonów przed datą podjęcia uchwały nr 7 dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nic nie wynika. Podobnie, jak udzielenie roszczeniu powódki zabezpieczenia, notabene orzeczenie powyższe się nie ostało w toku kontroli instancyjnej. To czy konieczny remont jest procesem skomplikowanym też nie stanowi faktu istotnego dla ustalenia koniecznej podstawy faktycznej w sprawie. Stąd nie ma potrzeby odnoszenia się do polemiki powódki z oceną Sądu pierwszej instancji. Termin wykonania remontu określony w decyzji administracyjnej również nie jest przedmiotem oceny w niniejszym procesie.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako całkowicie pozbawiona zasadności na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt I).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Odwoławczy miał tu na względzie przede wszystkim charakter rozpoznawanej sprawy, w tym niejednoznaczność oceny prawnej balkonu, okoliczności leżące u podstaw zaskarżenia wyroku oraz fakt, że wywodząc apelację powódka była subiektywnie przekonana o słuszności dochodzonego roszczenia. Sąd wziął pod uwagę też pewną opieszałość pozwanej oraz okoliczność, że przez okres ponad roku czasu od momentu zdemontowania balkonów pozwana podjęła jedynie niewielkie czynności mające na celu ich odtworzenie ograniczające się w zasadzie do zbierania ofert na wykonanie odbudowy balkonów. W niniejszych okolicznościach trudno negować poczucie pokrzywdzenia powódki i dążenie do uzyskania ochrony na drodze sądowej (punkt II).