

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościółek (spr.) SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nr(...)przy ul. (...)

w K.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 lipca 2016 r. sygn. akt I C 165/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę 464 zł obniża do kwoty 351,50 zł (trzysta pięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy);

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 140 zł (sto czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Wojciech Kościółek SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg

sygn. akt I ACa 1638/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w K. o numerze (...) w części, tj. w zakresie paragrafów 1 i 2 (pkt I) i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 464 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powód jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w K.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w K. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr(...)ustanawiającą fundusz celowy, na którym przez okres 24 miesięcy będą zbierane środki pieniężne na remont balkonów w przedmiotowym budynku, oraz określającą projektowany zakres remontu, który obejmował skucie płytek oraz wylewek na wszystkich balkonach, usunięcie nieszczelnej izolacji, wykonanie hydroizolacji z papy termozgrzewalnej, wykonanie antypoślizgowej i łatwo zmywalnej powłoki z żywicy epoksydowej oraz usunięcie odparzonego tynku z płyt balkonowych, zagruntowanie ubytków i wykonanie tynku mineralnego. Miesięczny koszt składki na remont balkonów prezentowała objęta w § 1 uchwały tabela (wysokość składki dla powoda wynosiła 127,66 zł/miesiąc), natomiast na mocy § 2 uchwały każdy członek Wspólnoty został zobowiązany do wpłat odpowiednich kwot w terminie do 10 dnia miesiąca od daty powzięcia informacji o podjętej uchwale. Ponadto w tym samym paragrafie zostało zaznaczone, że ostateczny koszt remontu dla każdego balkonu zostanie obliczony po zakończeniu prac.

Jak ustalił Sąd Okręgowy stan techniczny balkonów jest zły – izolacja przeciwwodna balkonów jest uszkodzona, czego efektem są występujące na spodzie balkonów białe plamy po zaciekach, przy czym balkon przylegający do lokalu powoda utrzymany jest w dobrym stanie.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie uchylecia zaskarżonej uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego punktem spornym między stronami był przewidziany w uchwale zakres remontu balkonów oraz sposób jego finansowania. Przechodząc do analizy pierwszego z zagadnień, Sąd Okręgowy skupił się na rozważaniach czy uchwała (...)ingeruje w odrębną własność powoda. Powołując się na dorobek judykatury, stwierdził, iż nie można przyjąć, że remont wnętrza balkonu stanowiącego zasadniczo część pomocniczą konkretnego lokalu, zależny jest jedynie od woli właściciela lokalu, do którego balkon ten przynależy. W ocenie Sądu pierwszej instancji fakt naprawy izolacji balkonów wpływa na sytuację wszystkich właścicieli, zapobiegając zaciekom na elewacji czy też dostawaniu się wody do wnętrza budynku. Z kolei na wspólnocie mieszkaniowej ciąży także obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu tych części budynku oraz ich estetyki. Zatem choć w przypadku balkonów, nie jest możliwym precyzyjne ustalenie podziału, odnośnie tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego lokatora, a gdzie nieruchomości wspólna, to zachodzą podstawy do uznania, że ich utrzymanie w należyтым stanie ciąży na wspólnocie mieszkaniowej. Zdaniem Sądu Okręgowego balkony w niniejszej nieruchomości służą co najmniej 2 mieszkańcom (jako swoisty taras oraz zadaszenie), są elementem konstrukcyjnym nieruchomości oraz stanowią część elewacji zewnętrznej, która jest częścią nieruchomości wspólnej. Obowiązek utrzymania balkonu w należyтым stanie nie może dotyczyć obowiązku pokrycia kosztów modernizacji balkonów, jeśli dotyczy ona elementów zewnętrznych związanych z bryłą budynku, co ma mieć miejsce w omawianym przypadku. Podsumowując powyższą kwestię Sąd Okręgowy stwierdził, że charakter prac przewidzianych uchwałą(...)oraz ich zakres przedmiotowy sprawia, że nie mogą one być uznane za mieszczące się w ramach obowiązku utrzymywania balkonu w należyтым stanie przez właściciela lokalu, do którego balkon przynależy.

Uznając, że remont przewidziany uchwałą(...)dotyczy wyłącznie części wspólnej budynku, Sąd Okręgowy stwierdził, iż w zakresie jego finansowania zastosowanie znajdzie art. 12 ust. 2 u.w.l. zgodnie, z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosunkowo do posiadanych udziałów. W ocenie Sądu Okręgowego postanowienie zaskarżonej uchwały określające, że współwłaściciele ponoszą koszty remontu balkonów stosunkowo do ich powierzchni, a nie do udziału w nieruchomości wspólnej jest w sposób oczywisty sprzeczne z cytowanym przepisem i podlega uchyleciu. W ocenie Sądu I instancji w związku z uchyleciem zapisów określających zasady ponoszenia kosztów procesu, konieczne jest również uchylecie uchwały w zakresie w jakim

tworzy sam fundusz remontowy, albowiem jeżeli uchylone zostaną regulacje dotyczące wpłat utworzenie funduszu celowego również traci swój sens. Na zakończenie rozważań Sąd Okręgowy podał, że pozostałe paragrafy zaskarżonej uchwały odnoszą się do kosztów remontu, który zostanie pokryty z funduszu remontowego i nie mają ścisłego związku z częścią zaskarżoną w niniejszej sprawie. Tym samym powód mógł objąć przedmiotem zaskarżenia wyłącznie paragraf 1 i 2, a ich uchylenie nie miało wpływu na pozostałą część uchwały.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana, zaskarżając je w całości, i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji według norm przepisanych oraz zasądzenie przez zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła:

1. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, jak również niewszechstronną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie skutkującą

- nieustaleniem przez Sąd I instancji, iż wykonanie remontu balkonów w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. jest konieczne dla zachowania substancji tego budynku i uchronienia Wspólnoty przed roszczeniami odszkodowawczymi wobec osób trzecich, a odpowiedzialność za aktualny stan techniczny balkonów ponoszą właściciele lokali, do których one przynależą, pomimo że w niniejszej sprawie zostały złożone przez stronę pozwaną odpowiednie wnioski dowodowe;

- brakiem oceny wiarygodności dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie, ze wskazaniem przyczyn uznania określonych dowodów za wiarygodne, a odmowy przyznania tego przymiotu innym (np.: zeznaniom świadków);

b) naruszenie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie w rozstrzygnięciu o kosztach procesu tego, że strona pozwana uzyskała korzystne dla siebie rozstrzygnięcie w postępowaniu zażaleniowym w przedmiocie wniosku o zabezpieczenie, a zatem koszty tego ostatniego postępowania powinny obciążać powoda;

Na wypadek uznania, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony poprawnie, skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieuwzględnieniu celu wymienionej normy, który powoduje, iż nie jest ona naruszona w przypadku, gdy koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są rozdzielane między właścicieli poszczególnych lokali według kryterium obiektywnego (niezależnego od cech osobistych czy właściwości poszczególnych właścicieli lokali) innego niż wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego poszczególnym właścicielom.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów według przedłożonego spisu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w zasadniczej podlega oddaleniu jako bezzasadna, natomiast uzasadniona w pozostałej części kwestionującej rozstrzygnięcie o kosztach procesu i w tym zakresie skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku w sposób opisany w sentencji.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że jakkolwiek strona pozwana w swej apelacji sformułowała zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na przeprowadzeniu niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, niewszechstronnej ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, to w istocie zarzut ten sprowadza się do przypisania zaskarżonemu wyrokowi wadliwości ustaleń faktycznych polegającej na pominięciu okoliczności istotnych dla sprawy. W ocenie skarżącego, Sąd I instancji bezpodstawnie zaniechał ustalenia faktów w przedmiocie aktualnego stanu technicznego balkonów w nieruchomości, przyczyn ich degradacji oraz ewentualnych

konsekwencji prawnych i faktycznych złego stanu balkonów. W ocenie Sądu Apelacyjnego - zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez nieustalenie, iż wykonanie remontu balkonów jest konieczne dla zachowania substancji tego budynku i uchronienia Wspólnoty przed roszczeniami odszkodowawczymi osób trzecich oraz nieustalenia odpowiedzialności właścicieli lokali za zły stan techniczny balkonów jest nie tyle bezzasadny, co z materialnego punktu widzenia irrelevantny dla sprawy.

Zagadnienie to zostanie omówione szerzej w dalszej części uzasadnienia, jednak dla porządku wskazać trzeba, iż Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie pominął żadnych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o zasadności lub bezzasadności powództwa. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia odniósł się do aktualnego stanu balkonów. W oparciu o protokół okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego przy ul. (...) – zgodnie z twierdzeniami pozwanej – stwierdził, że izolacja przeciwwodna balkonów jest uszkodzona, czego efektem są występujące na spodzie balkonów białe plamy po zaciekach, oprócz należy się jednak na zasadach ponoszenia. Fakt złego stanu balkonów nie był zresztą między stronami sporny, a spór w tym zakresie dotyczył wyłącznie stanu balkonu przylegającego do lokalu powoda. Stanowiska Sądu Apelacyjnego w tej kwestii nie może zmienić także brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku części oceniającej zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Jakkolwiek rację ma skarżący, iż istotnie Sąd Okręgowy takowej oceny dowodów zaniechał, a pominięcie tego elementu stanowi naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. Nie można jednak tracić z pola widzenia, że zgodnie z treścią powołanego przepisu sąd w uzasadnieniu wyroku powinien wskazać dowody, na których się oparł, a w odniesieniu do dowodów, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej – także wskazanie przyczyn takiej oceny. Z literalnego brzmienia przepisu wynika więc jedynie powinność przedstawienia dowodów niewiarygodnych i omówienia przyczyn takiego stanowiska. Ponadto, jak wynika z lektury uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, w sprawie zostały poczynione szczegółowe ustalenia, zaś opisując stan faktyczny, Sąd ten do każdego pojedynczego ustalenia przyporządkował dowody, na których się oparł. Nie bez znaczenia również jest to, iż z regulacji art. 328 § 2 k.p.c. wynika pośrednio, że gdy sąd w uzasadnieniu nie wskazuje żadnych dowodów jako niewiarygodnych i motywów jakimi się przy tym kierował, to w istocie uznać należy, iż poczytywał wszystkie dowody za wiarygodne. Zaznaczyć też należy, że uchybienie przez Sąd Okręgowy obowiązкови wskazania przyczyn uznania danego dowodu za nieistotny, nie rzutuje negatywnie na prawidłowość podstawy faktycznej przyjętej przez Sąd Okręgowy, jak również nie uniemożliwia przeprowadzenia kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, a więc pozostaje bez wpływu dla treści zaskarżonego wyroku.

W podsumowaniu oceny zarzutów apelacyjnych kwestionujących kompletność podstawy faktycznej rozstrzygnięcia uznał Sąd Okręgowy, że przedstawione w apelacji stanowisko skarżącej, skupiające się – podobnie jak miało to miejsce w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – na kwestii defektów balkonów i ich znaczenia dla ogólnej kondycji budynku oraz przyczynach takiego stanu nieruchomości i domniemanych konsekwencjach jakie mogą dotknąć Wspólnotę z tego tytułu, prowadzi do rozminięcia się z istotą sprawy, którą jest wyłącznie ocena czy zaskarżona uchwała odpowiada prawu.

Dla rozstrzygnięcia tej kwestii kluczowe znaczenie natomiast ma ustalenie statusu prawnego balkonu – tj. czy stanowi część wspólną nieruchomości, czy też jest pomieszczeniem przynależnym do wyodrębnionego lokalu, a w konsekwencji czy do obciążeń związanych z jego remontem znajduje zastosowanie art. 12 ust. 2 u.w.l.

Przystąpienie do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 12 ust. 2 u.w.l. poprzedzić należy uwagą, że status prawny balkonu jest w praktyce orzeczniczej zagadnieniem wywołującym szereg kontrowersji. Zwrócił na to uwagę Sąd Apelacyjny w Łodzi wskazując, iż z faktu różnorodności balkonów, tj. sposobu ich budowania, połączenia z nieruchomością czy możliwością dostępu, nie można wyprowadzić sztywnych reguł, które określą granice, gdzie kończy się nieruchomość wspólna, a gdzie zaczyna część składowa wyodrębnionego lokalu, którą jest balkon (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi w wyroku z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 773/13). Zagadnienie to wyjaśniał Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, wskazał, że Ustawa o własności lokali, jak

również Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon". Pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku.

W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem "balkonu" jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego 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.

W orzecznictwie obecne jest również zapatrywanie – które zdaje się podzielać Sąd Okręgowy – iż jeśli przemawiają za tym względy natury architektonicznej lub estetycznej, to balkony lub ich elementy mogą być uznane za wchodzące w skład nieruchomości wspólnej, choćby w praktyce służyły one do wyłącznego użytku osób zajmujących określony lokal. Stanowisko takie zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., I ACa 763/13 wskazując, iż balkony, składające się w zasadzie z płyty podłogowej i metalowej barierki, są dominującym elementem wizualnym zewnętrznej części budynku i w decydujący sposób wpływają na kształt estetyczny elewacji. Nie budzi przy tym wątpliwości, że wygląd elewacji przesądza o percepcji budynku, wpływając również w pewnym stopniu na wartość całej nieruchomości, jak i poszczególnych lokali.

Zatem części budynku znajdujące się na zewnątrz odrębnych lokali, przesądzające o kształcie elewacji muszą być, co do zasady, traktowane jako części nieruchomości wspólnej. Z kolei Sąd Apelacyjny w Łodzi w powołanym wyżej wyroku z dnia 6 grudnia 2013 r., podkreślił, iż dbałość o wygląd zewnętrzny całej nieruchomości, na który to wygląd składają się m.in. daszki, balkony czy też kolor ścian, należy do zakresu obowiązków Wspólnoty, nie zaś poszczególnych lokatorów. Nie do zaakceptowania jest sytuacja w której uprawnieni do lokali zabezpieczaliby odpowiednie części budynku w sposób przez siebie wybrany (np. przez zabezpieczenie w wybrany przez siebie sposób izolacji wodnej czy okładanie tynkiem widocznej na zewnątrz części balkonu odpowiadającym im tylko kolorem albo by każdy z nich montował inny daszek nad swoim balkonem, z różnych materiałów, na innym stelażu, o odmiennych parametrach, bądź też niektórzy z nich w ogóle by z daszku rezygnowali). Odnosząc powyższe do poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych a nade wszystko treści uchwały nie sposób nie zauważyć, że w swojej treści uchwała dotyczyła prac (dotyczących izolacji i uzupełnienia tynku) wpływających na stan elewacji budynku a zatem na jego estetykę i funkcjonalność.

W świetle powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że argumenty pozwanej, iż nie stanowią części wspólnych budynku, lecz są przynależne do poszczególnych lokali i koszty ich remontu obciążają właścicieli poszczególnych lokali nie są zasadne. Trafnie także Sąd Okręgowy uznał, iż balkony – w zakresie opisanym uchwałą - są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku i dlatego obowiązek ich remontu spoczywa na wspólnocie. Jedynie na marginesie należałoby zauważyć, że gdyby przyjąć odmienną wykładnię, to brak byłoby podstaw dla podejmowania w tym zakresie uchwał przez pozwaną wspólnotę, której zarząd z mocy omawianej ustawy ograniczony jest wyłącznie do części wspólnej budynku.

Wskazać należy, że na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l. wydatki na remonty i bieżącą konserwację balkonów jako stanowiących część nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową. Zasady uiszczania kosztów związanych z rzeczą wspólną – w tym również z balkonem – określa zaś art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby, przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciel lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zakres prac określonych w zaskarżonej uchwale jednoznacznie wskazuje, iż prace remontowe dotyczyły nie tylko kwestii estetycznych, ale

zmierzały do odtworzenia konstrukcji balkonów z uwagi na przepuszczanie wody. Wydatki na remont elementów, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/08).

Rację ma Sąd I instancji, że powyższa zasada to: jedyny prawnie dopuszczalny sposób rozliczania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, a zatem również kosztów jej eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy. Rozliczanie tych kosztów następuje stosunkowo, w oparciu o wysokość przynależącego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Każda inna metoda rozliczenia tych kosztów jest sprzeczna z prawem, a zgłaszane przez stronę pozwaną argumenty natury celowościowej muszą ustąpić przed jednoznacznym brzmieniem powołanej normy. Wprawdzie uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążania z tego tytułu właścicieli lokali, ale dotyczy to tylko lokali użytkowych i tylko wtedy, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali – co w omawianej sprawie nie ma miejsca.

W świetle dotychczas poczynionych rozważań nie mógł więc przynieść oczekiwanego rezultatu zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokalu poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieuwzględnieniu celu wymienionej normy w sytuacji, gdy koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są rozdzielane między właścicieli poszczególnych lokali według kryterium obiektywnego, innego niż wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego poszczególnym właścicielom. Według zasady zaproponowanej przez pozwaną wspólnotę byłiby oni zobowiązani uiszczać koszty związane z remontem w wysokości wyższej lub niższej aniżeli w przeliczeniu na udział, który im przysługuje w części wspólnej.

Fakt, iż balkony mają różną powierzchnię, a niektórzy członkowie wspólnoty nie posiadają w ramach praw do lokali balkonów, nie jest istotna dla zasad ponoszenia kosztów zarządu nieruchomości wspólną. W odpowiedzi na eksponowane przez skarżącą względy celowościowe przy wykładni prawa, które w jej ocenie Sąd Okręgowy pominął, wskazać trzeba, iż powszechnie akceptowana w orzecznictwie i piśmiennictwie jest zasada pierwszeństwa wykładni językowej przy analizowaniu treści aktów prawnych. Wykładnie: systemowa i funkcjonalna mają charakter jedynie pomocniczy (subsydiarny). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 518/14, odstępstwo od wykładni językowej dopuszcza się dopiero wtedy, gdy po jej zastosowaniu dochodziłoby do rażąco niesprawiedliwych, czy irracjonalnych wniosków. Tym samym dopiero wówczas, jeśli w wyniku stosowania tej wykładni doszłoby do absurdalnego rozumienia przepisu, należy korzystać z dalszych metod interpretacji. Nie ma bowiem potrzeby stosowania metody wykładni celowościowej, jeśli właściwy wynik interpretacji da się osiągnąć w oparciu o reguły znaczeniowe, metody językowe lub dyrektywy systemowe. Sąd Najwyższy wskazał, że odstępstwo od sensu brzmienia przepisu mogą uzasadniać tylko wyjątkowo szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne i moralne, podkreślił przy tym, że choć wykładnia powinna uwzględniać takie odczytanie przepisu, które pozwala na uznanie, że realizuje on określone społeczne oczekiwania i jest zgodny z Konstytucją, to jednak w drodze stosowania wykładni nie można nadać określonemu przepisowi prawa innego znaczenia niż to, które wprost wynika z jego treści. W świetle tak stanowczych wypowiedzi judykatury, podawane przez stronę pozwaną argumenty odwołujące się do celu omawianej normy art. 12 ust. 2 u.w.l., nie mogły odnieść skutku postulowanego apelacją.

Reasumując, koszty remontu rzeczy wspólnej (a za takowe uznała je wspólnota podejmując uchwałę) winny być ponoszone przez wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych według ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości – niezależnie od zakresu korzystania z nich, a nawet niezależnie od tego czy ich lokale wyposażone są w balkony. W tym kontekście kwestia odpowiedzialności właścicieli lokali za zaistniały stan rzeczy, czy szerzej rzecz ujmując przyczyn złego stanu technicznego balkonów, dla niniejszej sprawy pozostają bez znaczenia dla oceny treści podjętej uchwały.

Eksponowane w apelacji okoliczności, a odnoszące się do nieustalenia przyczyn powstania wad balkonów i możliwych konsekwencji braku naprawy – w kontekście art. 12 i 14 u.w.l. nie są istotne. Przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie okoliczności istotne dla sprawy (art. 227 § 1 k.p.c.), toteż zgłoszenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność przyczyn, potencjalnych konsekwencji braku remontu oraz zakresu niezbędnych prac – niezależnie od rozkładu ciężaru dowodu – nie mogła odnieść skutku. Wniosek w tym zakresie słusznie został pominięty przez Sąd Okręgowy. Na marginesie raz jeszcze zwrócić uwagę należy i na to, że treść zaskarżonej uchwały odnosi się do tych

elementów konstrukcji balkonu, które ponad wszelką wątpliwość stanowią element części wspólnej budynku. Nie jest przy tym powinnością sądu rozważanie w tej sprawie czy ułożenie poziomej nawierzchni balkonowej stanowi czynność obciążającą wspólnotę. Można jedynie zauważyć, że w sytuacji w której usunięcie dotychczasowej nawierzchni (np. płytek) wynika z potrzeby zabezpieczenia części wspólnej, to i ten koszt (związany z przyjętym jako standardowe rozwiązaniem) obciąża wspólnotę. Rozdzielenie bowiem tej części robót nie jest racjonalne, jakkolwiek nie ma podstaw dla których wspólnotę obciążać miałby koszt związany z przywróceniem stanu poprzedniego. Celowość remontu części wspólnej wymusza także na właścicielu lokalu znoszenie prac ustalonych przez wspólnotę i to w takim zakresie, który obejmuje przedmiot z którego w naturalny sposób w jego zasadniczej części korzysta wyłącznie, pomimo jego wspólnotowego charakteru .

W konsekwencji nieuzasadnione jest stanowisko skarżącego , iż powód domagając się uchylecia uchwały nadużywa prawa podmiotowego. Zarzut nadużycia prawa nie może być skutecznie podnoszony, gdy przepis prawa w jednoznaczny sposób określa zakres obowiązków stron w przymusowo określonym węzle prawnym. Brzmienie art. 12 ust. 2 u.w.l. jest jednoznaczne i imperatywne. Stanowisko powoda w żaden sposób nie wpływa ani na znaczenie tego przepisu, ani na zakres jego zastosowania. Powoływanie się na nadużycie prawa ze względu na konieczność obrony interesu innych właścicieli, nie może sanować czynności prawnych sprzecznych z prawem. Skoro określone normy prawne jednoznacznie regulują kwestię ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą wspólną, to powoływanie się na to uprawnienie w omawianym wypadku nie może traktowane jako korzystanie z prawa podmiotowego sprzecznie z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Co więcej, ze zgromadzonego w sprawie materiału, w tym również odpowiedzi na pozew, jak i samego zakresu zaskarżenia kwestionowanej uchwały, wynika, iż powód nie kwestionuje konieczności przeprowadzenia remontu balkonów, lecz sprzeciwia się przyjętej w zaskarżonej uchwale regule ponoszenia kosztów jego przeprowadzenia oraz zasadność przeprowadzania remontu wszystkich balkonów. Roszczenie o uchylenie uchwały nie może w tej sytuacji zostać uznane za nadużycie prawa w sytuacji, gdyż służy ochronie uprawnień właścicielskich zagwarantowanych aktami rangi ustawowej, nie tylko powoda, ale również innych właścicieli, którzy byliby pokrzywdzeni zastosowanym przez pozwaną wspólnotę mechanizmem podziału kosztów remontu.

Uzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie w rozstrzygnięciu o kosztach procesu wyniku postępowania zażaleniowego w przedmiocie wniosku o zabezpieczenie.

Stosownie do art. 745 § 1 k.p.c. o kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, a o kosztach postępowania zabezpieczającego później powstałych rozstrzyga na wniosek strony sąd, który udzielił zabezpieczenia. Zgodnie natomiast z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o całości kosztów w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Koszty postępowania zabezpieczającego należy traktować jako element składowy kosztów postępowania w sprawie, w której został wydany tytuł zabezpieczający. W konsekwencji o zasadzie zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego rozstrzygają przepisy art. 98 i nast. k.p.c. regulujące zwrot kosztów procesu. W świetle tych przepisów decydujące znaczenie dla orzekania o zwrocie kosztów procesu, a zatem także orzekania o kosztach postępowania zabezpieczającego, ma ostateczny wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.). W oparciu o zasadę wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W rozpatrywanej sprawie postępowanie zostało zakończone wyrokiem uwzględniającym w całości roszczenie strony powodowej, jednakowoż postępowanie zażaleniowe w przedmiocie zabezpieczenia zakończyło się wydaniem postanowienia przez Sąd II instancji, zmieniającego zaskarżone postanowienie i oddalającego wniosek powoda o zabezpieczeniu. Tym samym w ramach omawianego postępowania incydentalnego to powód jest stroną przegrywającą sprawę o zabezpieczenie, a w związku z tym winien zwrócić stronie powodowej koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w przedmiocie zabezpieczenia (koszty postępowania zabezpieczającego wywołane czynnością powoda uznać należy za zbędne z jego strony, zaś fakt wymuszenia tym działaniem kosztów

strony pozwanej usprawiedliwia zwrot na jej rzecz kosztów). Strona pozwana złożyła stosowny wniosek także o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym według norm przepisanych.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U z 2015 r., poz. 1800) regulujące wysokość wynagrodzenia z tytułu zastępstwa procesowego nie określa jego wysokości za prowadzenie sprawy w postępowaniu zabezpieczającym. W takim też wypadku, zgodnie z treścią § 20 ww. rozporządzenia, wysokość stawek minimalnych ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. W niniejszej sprawie najbardziej zbliżone są stawki za prowadzenie spraw egzekucyjnych. Z treści wniosku o dokonanie zabezpieczenia i wydanego postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia wynika, że sposobem zabezpieczenia było wstrzymanie wykonania uchwały, co tym samym uzasadnia odpowiednie zastosowanie stawek minimalnych, przewidzianych w § 8 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, tj. 25% stawki minimalnej (za prowadzenie spraw egzekucyjnych innego rodzaju, niż egzekucja z nieruchomości). Powód wnioskował o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego, ze wskazaniem wartości przedmiotu sporu na kwotę 3.064 zł. Strona pozwana wnosząc zażalenie na postanowienie udzielające zabezpieczenia nie wskazała wartości przedmiotu zaskarżenia. Przyjmując zatem wskazaną przez powoda kwotę pieniężnego, 25% stawki minimalnej przy wartości 3.064 zł (900 zł) daje kwotę 225 zł. Po zastosowaniu dodatkowo § 10 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia będzie to ostatecznie kwota 112,5 zł (25% x 900 zł x 50%), którą należało powiększyć o kwotę uiszczoną tytułem opłaty sądowej od zażalenia (30 zł) i zasądzić w ramach zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej. W tej sytuacji Sąd Okręgowy powinien koszty procesu należne powodowi jako stronie wygrywającej sprawę pomniejszyć o koszty postępowania zażaleniowego podlegające na mocy art. 745 k.p.c. rozliczeniu w orzeczeniu kończącym postępowanie. W rezultacie od kwoty 464 zł zasądzonej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu należało odjąć kwotę 112,5 zł stanowiącą koszty postępowania zażaleniowego w przedmiocie zabezpieczenia. Z porównania należnych stronom kosztów wynika, że powodowi należna jest kwota 351,50 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałym zakresie apelację oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Pozwana wygrała postępowanie apelacyjne zaledwie w ok. 3% (wartość przedmiotu zaskarżenia to kwota 3064 zł, apelacja została uwzględniona do kwoty 112,50 zł). Dysproporcja zachodząca pomiędzy wartością przedmiotu zaskarżenia, a kwotą ostatecznie uwzględnioną w wyniku apelacji, nie uzasadnia obciążania powoda kosztami postępowania odwoławczego w jakimkolwiek zakresie. Godzi się również zauważyć, że apelacja pozwanej okazała się skuteczna jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zaś w zakresie kwestionującym rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego co do istoty sprawy – była bezzasadna. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda koszty postępowania zgodnie z przedłożonym przez powoda spisem obejmującym koszty dojazdu do sądu według zasad normatywnie wskazanych spisem.

SSA Wojciech Kościółek SSA Barbra Górczanowska SSA Sławomir Jamróg