

Sygn. akt I C 1059/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku Brama Bronowicka ul. (...) w K. kl. (...)**

oraz sprawy z powództwa **M. W. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku Brama Bronowicka ul. (...) w K. kl. (...)**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały pozwanych Wspólnot nr (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt IC 1059/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 lutego 2017 r.

Powodowie J. K. i M. W. (1), pozwami skierowanymi przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków Brama Bronowicka przy ul. (...) kl. (...) w K., domagali się:

1. uchylenia Uchwał nr (...) pozwanych Wspólnot z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie „Przystąpienia do I etapu remontu południowej strony elewacji budynku wraz z remontem balkonów i balustrad (wymiana istniejących konstrukcji balkonowych),
2. uchylenia Uchwał nr (...) w sprawie „Podniesienia składki funduszu remontowego Wspólnoty z 0,70 PLN/udział na 1,00 PLN/udział na okres wykonywania remontu elewacji całego budynku,
3. uchylenie Uchwał nr (...) w sprawie „wprowadzenia do regulaminu Wspólnoty (...) zasad montażu wszelkich elementów i urządzeń na balkonach oraz elewacji budynku”.

Na uzasadnienie powodowie wskazali, że podjęte w drodze indywidualnego głosowania w dniach 14 i 15 kwietnia 2016 r. Uchwały nr (...), (...) oraz (...) są obarczone poważnymi wadami, a ich realizacja w uchwalonym brzmieniu narusza interes właścicieli (...) kl. (...), a także zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną i może narazić członków Wspólnot na straty finansowe, a Wspólnoty na utratę płynności finansowej. Podjęte uchwały są niekompletne oraz nieprecyzyjne w swojej treści i winny zostać uchylone.

Powodowie zarzucili, iż uchwała nr (...) nie określa koniecznego zakresu prac, nie dołączono do niej żadnej dodatkowej dokumentacji w postaci ekspertyz dotyczących wymiany konstrukcji balkonowych oraz projektu montażu nowych zatwierdzonego przez nadzór budowlany, kosztorysu inwestorskiego, opisu zakresu planowanych prac. Brak wskazania zakresu remontu balkonów i jego zasad powoduje niejasność min. odnośnie konieczności usuwania okładzin w postaci istniejących płytek, wykonania hydroizolacji oraz związanych z tym kosztów i co do osób zobowiązanych do ich poniesienia.

Uchwała nr (...) jest również wadliwa oraz nieprecyzyjna w swojej treści a to ze względu na brak jasno określonej daty obowiązywania nowej stawki zaliczki na fundusz remontowy oraz okresu, przez jaki ma ona obowiązywać. Ponadto powodowie wskazali, że nieuprawnionym jest uzależnianie wysokości wpłat na fundusz remontowy i czasu ich obowiązywania dla członków Wspólnoty klatek (...) od czasu trwania remontu elewacji całego budynku, a więc również części budynku będącego nieruchomością wspólną Wspólnoty klatek (...), gdyż na działania i decyzje remontowe właścicieli nieruchomości klatek (...) członkowie Wspólnoty (...) klatek (...) nie mają wpływu.

Powodowie wskazali, iż uchwała nr 7/2017 również jest nieprecyzyjna – nie wskazano w niej konkretnych zapisów dotyczących zasad montażu elementów i urządzeń na balkonach oraz na elewacji budynku, które mogłyby być przedmiotem głosowania, nie wskazano także do jakiego rodzaju elementów wyposażenia uchwała ma się odnosić

Na zasadzie art. 219 k.p.c. zarządono połączenie spraw (z powództwa J. K. i M. W. (2) dotyczącej klatek (...) - IC 1059/16 i J. K. dotyczącej klatek (...) w budynku pozwanych Wspólnot - IC 1060/16) do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (pod sygn. akt I C 1059/16).

W odpowiedzi na pozew pozwane Wspólnoty wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana podniosła, że zaskarżone przez powodów uchwały zostały podjęte w związku ze złym stanem balkonów i elewacji budynku i koniecznością przygotowania i przeprowadzenia remontu. Na konieczność przeprowadzenia pilnego remontu wskazywali również mieszkańcy, kierując w tym zakresie pisma do strony pozwanej. Przeprowadzenie remontu jest więc konieczne, a wysokość związanej z tym zaliczki na fundusz remontowy została uzależniona od obiektywnego kryterium wielkości udziału we współwłasności, zaś podwyżka w tym samym stopniu i w sposób sprawiedliwy dotyczy wszystkich mieszkańców.

Pozwana wskazała, że żadna z zaskarżonych przez powodów uchwał nie jest niezgodna z prawem lub umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesów powodów. Strona pozwana wskazała, że początkowy okres, od którego obowiązywać ma nowa stawka zaliczki na fundusz remontowy to miesiąc następny po miesiącu, w którym podjęto uchwałę w tym przedmiocie. Podniosła nadto, że wszelkie koszty rozliczane i księgowane są odrębnie, a każda ze Wspólnot ponosi tylko koszty dotyczące jej części budynku, co również dotyczy kwestii remontów. Odnośnie zarzutów podnoszonych do uchwały nr 7 pozwana wskazała, że określenie szczegółowych zasad montażu wszelkich elementów na balkonach i elewacji należało będzie do zebrania członków wspólnot

Do okoliczności niespornych w niniejszej sprawie należy:

Budynek przy ul. (...) usytuowany jest na dwóch działkach gruntu i stanowi dwie odrębne nieruchomości, a właściciele tworzą dwie odrębne wspólnoty: (...) klatek (...) oraz (...) klatek (...).

Powód J. K. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w K., natomiast powódka M. W. (1) jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Powodowie należą do (...) kl. (...), powód J. K. jest nadto członkiem Wspólnoty klatek (...). Cały budynek nr (...) przy ul. (...) w K. liczy ogółem 11 pięter kondygnacyjnych, 5 klatek, 133 mieszkania oraz 10 lokali użytkowych. Powołany budynek wybudowany został w 1997 r. Sporne uchwały podjęte zostały częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała nr (...) stanowi, iż członkowie Wspólnoty przystąpią do I etapu remontu południowej strony elewacji budynku wraz z remontem balkonów i balustrad (wymiana istniejących konstrukcji balkonowych ze środków funduszu remontowego). Uchwała nr (...) wskazywała na podniesienie funduszu remontowego Wspólnoty z 0,70 zł/udział na 1,00 zł/udział na okres wykonania remontu elewacji całego budynku. Uchwała nr (...) dotyczy wprowadzenia do regulaminu Wspólnoty zasad montażu wszelkich elementów i urządzeń na balkonach oraz elewacji budynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Po oddaniu budynku do użytkowania właścicielom balkony mieszkań wskazanego budynku były w stanie surowym. Widoczna była płyta balkonowa oraz konstrukcja metalowa malowana w kolorze srebrnym. Mieszkańcy nie zgłaszali zastrzeżeń co do balkonów w momencie odbioru lokali.

Balkony oraz elewacja stanowiące własność pozwanej Wspólnoty znajdują się w złym stanie technicznym, zaistniała zatem potrzeba przeprowadzenia remontu budynku. Ostatni remont elewacji przeprowadzono w roku 2005, zaś w 2010 dokonano napraw elewacji w ramach gwarancji. W chwili obecnej występują liczne uszkodzenia elewacji oraz problemy związane z brakiem obróbek blacharskich płyt balkonów i brakiem możliwości ich wykonania przy obecnych balustradach oraz brakiem izolacji cieplnej. Do Wspólnoty docierały pisma mieszkańców o pilnej potrzebie remontu budynku ze względu na problemy z zalewaniem mieszkań. Brak obróbek blacharskich płyt balkonowych i izolacji powoduje, że płyty balkonów niszczeją. Balustrady balkonów są w niektórych miejscach źle zakotwiczone. Konstrukcja balustrad balkonów koroduje, stan ten pogarsza się. Balustrady wymagają pilnych prac – co najmniej konserwacji (czyszczenia, malowania), napraw (wymiany skorodowanych elementów, naprawy kotwień). Istotnym elementem renowacji jest naprawa i prawidłowe wykonanie izolacji płyt balkonowych. Zalecane usunięcie całkowite opartej na balkonach stalowej konstrukcji pełniącą funkcję osłonową i ozdobną. Kosztorys remontu balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K., w postaci wymiany posadzek wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej na balkonach oraz wymianą balustrad sporządzono w dniu 11.11.2016 r. i obliczono na kwotę 608.440,93 zł. Ponadto remont elewacji budynku w postaci demontażu istniejącego ocieplenia i montażu nowego wraz z wyprawą elewacyjną oszacowany został na kwotę 1.468.919.40 zł, natomiast remont elewacji budynku w zakresie nałożenia nowego tynku na istniejącą elewację wyliczono na kwotę 579.808,02 zł. Kosztorys inwestorski remontu elewacji budynku poprzez wykonanie docieplenia dodatkową warstwą styropianu i wełny mineralnej opiewa na kwotę 1.169.730,91 zł.

protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku w roku 2012, k. 49-50; protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku w roku 2015, k. 51-64; pismo do (...) z dnia 07.05.2016 r., k. 70-72; protokół kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku nr (...) z dnia 07.07.2014 r., k. 73-75; protokół nr (...) z dnia 20.12.2016 r., k. 99-102; opinia dotycząca stanu technicznego elewacji budynku z dnia 12.09.2016 r., k. 103-126; kosztorys inwestorski remontu balkonów budynku przy ul. (...) w K., k. 127-132; kosztorys inwestorski remontu elewacji budynku przy ul. (...) w K., k. 133-137; kosztorys inwestorski remontu elewacji budynku przy ul. (...) w K., k. 138-142; kosztorys inwestorski remontu elewacji budynku przy ul. (...) w K., k. 138-142; kosztorys inwestorski remontu elewacji budynku przy ul. (...) w K., k. 143-147, zeznania powódki M. W. (1), k. 148-149, zeznania przedstawiciela strony pozwanej U. P., k. 149-150

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. jednol. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) - dalej u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć Uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powołany przepis przewiduje cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia Uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, LEX nr

1237864). Dla przyjęcia tej przesłanki musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4.09.2015 r., sygn. I ACa 671/15, Legalis). Ciężar wykazania takich okoliczności ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażanej w zaskarżonej uchwale. Jeżeli uchwały naruszają zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i w inny sposób naruszają interesy powodów, zatem zachodzi sytuacja kiedy zostają spełnione dwie przesłanki o jakich mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. i zasadne jest żądanie ich uchylecia.

Balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. wówczas, gdy służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, a będąc takim pomieszczeniem stanowi zarazem część składową tego lokalu mieszkalnego. To z kolei przesądza, że właściciel tego lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Ustawa o własności lokali, ani prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon", a doświadczenie życiowe dowodzi, iż 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 konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l., że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową. (...)” Wydatki zatem na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51, Biul.SN 2008/3/6, M. Prawn. 2009/10/560-56, Lex nr 348085).

Na uwzględnienie zatem zasługują zarzuty powodów odnośnie uchwały nr (...), że sporna uchwała narusza ich interesy skoro zgodnie z uchwałą koszty remontu balkonów, także w części w jakiej nie stanowią one nieruchomości wspólnej, pokryte w całości mają być ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Sporna uchwała narusza interesy powodów również i z tej przyczyny, że nie określa sposobu rozliczenia kosztów ewentualnego remontu w sytuacji, gdy jak wskazują powodowie, właściciel lokalu poniósł już we własnym zakresie koszty remontu wewnętrznej powierzchni balkonu poprzez położenie płytek, malowanie wnętrza balkonowej, malowanie barierki czy uzupełnienie ubytków w elewacji budynku od wewnątrz balkonów. Uchwała w przedmiocie remontu balkonów winna nadto jednoznacznie określać jakiego rodzaju prace w ramach remontu i wykończenia obciążać winny, przy uwzględnieniu powołanych kryteriów, Wspólnotę i właścicieli poszczególnych lokali.

Ponadto uchwała nie określa, jaki ma być zakres remontu i nie została właściwie przygotowana, nie ustalono bowiem szczegółowego planu oraz zakresu, w jakim ma zostać przeprowadzony wskazany remont elewacji całego

budynku. Przystąpienie do remontu winno być poprzedzone szczegółową analizą zamierzonej czynności, przy skonkretyzowanym wyliczeniu wszelkich możliwych kosztów, które będą związane z powyższą inwestycją. Wyliczenie zaś powołanych kosztów - wariantowo w zależności od zakresu planowanego remontu, dokonane zostało dopiero w listopadzie 2016 r., już po podjęciu uchwały. Z tych przyczyn uznać należy, że sporna uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

To samo dotyczy uchwały nr (...) skoro podwyżka zaliczki na fundusz remontowy nie została poparta żadnymi wyliczeniami i kalkulacjami odnoszącymi się do faktycznego zakresu i rzeczywistych kosztów planowanego remontu (jak jednoznacznie wynika z zeznań przedstawiciela strony pozwanej decyzja w tym przedmiocie ma dopiero zostać podjęta przez współwłaścicieli lokali na zebraniu w 2017 r.).

Powództwo nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie w części odnoszącej się do uchwał nr (...). Uchwała nr (...) ma w istocie charakter deklaracji, jej podjęciu przy tym co do zasady w żaden sposób, w ocenie Sądu, nie sprzeciwiają się zarówno przepisy prawa jak i zasady gospodarowania nieruchomością wspólną. W zakresie bowiem, w jakim odnosi się to do części wspólnych budynku, w tym elewacji i należących do części wspólnych elementów balkonów, wspólnota może określić zasady korzystania z nich przez współwłaścicieli nieruchomości, w tym zasady umieszczania elementów wyposażenia i urządzeń. W chwili obecnej, wobec nieokreślenia jeszcze szczegółowych zasad w tym zakresie, brak podstaw do stwierdzenia niezgodności uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli lokali bądź naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy też naruszenia interesów właścicieli lokali w inny sposób.

Ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie (art. 217 §3 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, na zasadzie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I. i II. sentencji.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzeczono na zasadzie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. wobec częściowego uwzględnienia roszczeń powodów.