

Sygn. akt I C 318/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Kordiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Marlena Kasprzak

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2017 r. w Zielonej Górze

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) - F

w Z.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr 4/03/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) - F w Z. z dnia 30.03.2016 r. w sprawie określenia zakresu ponoszenia kosztów remontu balkonów (loggi) i tarasów,
2. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) - F w Z. na rzecz powódki G. K. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 318/16

UZASADNIENIE

Powódka G. K. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) - F w Z., w którym domagała się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - F w Z. nr 4/03/2016 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie określenia zakresu ponoszenia kosztów remontu balkonów i tarasów oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podniosła, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Z., do którego przynależy taras służący do jej wyłącznego użytku. Powódka wskazała, że taras ten stanowi jednocześnie dach budynku dla lokali znajdujących się poniżej. Członkowie pozwanej wspólnoty podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów zaskarżoną uchwałę, w której w § 2 ust. 1 określono, iż właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie tarasów, do których posiada prawo wyłącznego użytkowania. Właściciela lokalu obciążają remonty tarasu w zakresie warstwy podłogowej wykończonych płytkami z cokołami i fugami, izolacji przeciwwilgociowej, ścian wewnątrz tarasu. Z kolei w § 2 ust. 2 zaskarżonej uchwały postanowiono, iż wspólnota mieszkaniowa ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie technicznym elementów architektonicznej konstrukcji tarasów trwale połączonych z bryłą budynku tj. dotyczące remontów płyty konstrukcyjnej tarasu, opierzeni dekarских, co zostało zakwalifikowane jako elementy nieruchomości wspólnej. Powódka podniosła przy tym, że podłoga tarasu użytkowanego przez nią stanowi jednocześnie element konstrukcyjny budynku i dla położonego na niższej kondygnacji lokalu innego właściciela spełnia podobną funkcję jak dach, to znaczy zabezpiecza ten lokal przed opadami. Tym samym trudno uznać taras, z którego powódka korzysta za element wyłącznie jej służący, skoro stanowi on dach budynku. Powódka wskazała, iż użyte w zaskarżonej uchwale stwierdzenie, że kosztami remontu tarasów w postaci warstwy podłogowej wykończonych płytkami z cokołami i fugami

obciążeni są wyłącznie właściciele lokali jest niezgodne z prawem i narusza interes strony powodowej. Powódka podniosła przy tym, że nie miała wpływu na wykończenie przedmiotowego tarasu, albowiem płytki zostały wyłożone przez dewelopera, od którego powódka nabyła przedmiotowy lokal. Nadto użycie w uchwale wyrażenia - remont ścian wewnątrz tarasu budzi uzasadnione wątpliwości interpretacyjne, albowiem jest to zwrot niedookreślony, który może odnosić się do malowania jej powierzchni, bądź poważnej ingerencji w konstrukcję budynku.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) - F w Z. zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika w złożonej odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana w pierwszej kolejności zaprzeczyła, aby zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, bądź interes powódki. Pozwany wskazał, że uchwała ta została podjęta częściowo na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 30 marca 2016 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie uchwała została podjęta w dniu 1 czerwca 2016 r. Członkowie wspólnoty zostali poinformowani o treści uchwały poprzez wywieszenie w gablotach pisemnego zawiadomienia oraz umieszczenie informacji w skrzynkach pocztowych w okresie od 2 do 6 czerwca 2016 r. Strona pozwana zarzuciła jednocześnie, iż to na właścicielach lokali spoczywa obowiązek konserwacji elementów wykończenia tarasu, jak i naprawienia ewentualnych szkód powstałych w związku z nieprawidłowym wykonywaniem ww. obowiązków co znajduje potwierdzenie w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powołując się na orzecznictwo oraz definicję elementów konstrukcyjnych zawartą w czasopiśmie Administrator strona pozwana wskazała, iż elementy które powódka zalicza do elementów konstrukcyjnych tarasu, w szczególności płytki, fugi oraz izolacja przeciwwilgociowa, a więc elementy wskazane w zaskarżonej uchwale nie są elementami konstrukcyjnymi albowiem pełnią one odmienne funkcje, niż te które przypisuje im powódka. Strona pozwana wskazała, że to na właścicielu lokalu jako wyłącznemu użytkownikowi tarasu ciąży obowiązek utrzymania go w należyтым stanie technicznym, przez co należy rozumieć usuwanie liści, zanieczyszczeń, pleśni, grzybów, odśnieżanie i dbanie o drożność odpływów wody deszczowej, dbanie o stan posadzki i innych elementów dekoracyjnych. Z kolei na wspólnocie ciąży obowiązeki związane z remontem i konserwacją płyty tarasowej, przy czym jej uszkodzenie rodzi po stronie wspólnoty roszczenie przeciwko właścicielowi o naprawienie szkody spowodowanej niewłaściwym stanem technicznym tarasu. Jednocześnie strona pozwana zarzuciła, że dla oceny prawno-rzeczowej tarasu jak i jego elementów nie ma znaczenia powoływanie się przez powódkę na informacje przekazane jej przez dewelopera co do przeznaczenia płytek, ani też fakt, iż powódka nie miała wpływu na wykończenie tarasu. Uporządkowanie zasad odpowiedzialności właścicieli lokali i wspólnoty mieszkaniowej za poszczególne elementy w sposób wskazany w zaskarżonej uchwale nie może być zatem uznany za niezgodny z prawem. Obciążenie powódki ewentualnymi kosztami remontu, choć może naruszać jej subiektywny interes, to nie jest to jednak naruszenie, które usprawiedliwia uchylene uchwały. Ponadto uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującym prawem, dlatego też brak jest podstaw do jej uchylene.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...).

Powyższy lokal powódka nabyła wraz z mężem od dewelopera w 2007/2008 r. Do lokalu przynależą dwa tarasy oraz balkon. Mieszkanie znajdowało się w stanie deweloperskim, natomiast taras był wykończony przez dewelopera. Od momentu nabycia przedmiotowego lokalu powódka nie prowadziła żadnych prac dotyczących tarasu.

Na dużym tarasie wszystkie trzy ściany są ścianami nośnymi, podobnie jak czwarta ściana, która pełni jednocześnie funkcję balustrady.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 8-9; fotografie tarasu powódki k. 11-13; zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas

nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v - 123)

Nieruchomość pozwanej wspólnoty stanowi wybudowany przez dewelopera budynek sześcioklatkowy o 4 kondygnacjach. W związku z wadami konstrukcyjnymi budynku , a w szczególności złym wykończeniem tarasów i nieuszczelną izolacją przeciwwilgociową dochodziło do zalewania lokali znajdujących się poniżej. Dlatego też podjęto działania mające na celu dokonanie cesji wierzytelności z tytułu rękojmi przeciwko deweloperowi przez właścicieli na rzecz pozwanej wspólnoty, jednakże nie przyniosły one oczekiwanego rezultatu. Wobec tego zarząd oraz zarządca wspólnoty apelowali do właścicieli, aby sami dochodzili roszczeń od dewelopera z tytułu rękojmi.

(dowód: zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie za stronę pozwaną P. B. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:21:18 – 01:44:00 k. 123 -123v ; przesłuchanie za stronę pozwaną J. G. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:44:25 – 01:55:00 k. 123v)

Deweloper prowadził prace na nieruchomości mające na celu usunięcie stwierdzonych wad budynku. Część właścicieli usunęła wady we własnym zakresie.

Po interwencji powódki i jej sąsiadów deweloper w maju 2010 r. podjął próby usunięcia istniejących wad na tarasie powódki. Na pierwszym tarasie stwierdzono złe ułożenie odpływów i złe zamontowanie rynien. Wady te zostały usunięte i na tym tarasie nie występują żadne problemy. Wady zostały usunięte również na balkonie powódki.

Pomimo podjętych przez dewelopera prac naprawczych problemy dotyczą w dalszym ciągu dużego tarasu, albowiem dochodzi do zalewania lokalu znajdującego się poniżej. Powódka nie miała świadomości, że lokal poniżej jej tarasu jest zalewany, albowiem mieszkanie to przez dłuższy czas stało puste, po tym jak właściciele się wyprowadzili.

W 2013 r. zarząd wspólnoty podjął starania o zaliczenie niektórych elementów jako wchodzących w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jednakże i tutaj właściciele byli przeciwni takiemu rozwiązaniu.

Corocznie odbywają się przeglądy nieruchomości dokonywane przez inspektora nadzoru.

(dowód: zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v - 123)

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)–F w Z. uchwałą nr 4/03/2016 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie określenia zakresu ponoszenia kosztów remontu balkonów(loggii) i tarasów ustaliła, iż właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu (§ 1 ust. 1) i tarasu (§ 2 ust. 1) stanowiącego jego wewnętrzną część służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Właściciela lokalu obciążają remonty balkonu/tarasu w zakresie elementów: warstwy podłogowej wykończonej płytkami z cokołami i fugami, izolacji przeciwwilgociowej, ścian wewnątrz balkonu/tarasu, sufitu oraz balustrady na balkonie w przypadku jej występowania.

Natomiast wspólnota mieszkaniowa ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie technicznym elementów architektonicznej konstrukcji tarasów trwale połączone z bryłą budynku. Wspólnotę mieszkaniową obciążają remonty balkonu (§ 1 ust. 2) i tarasu (§ 2 ust. 2) w zakresie płyty konstrukcyjnej balkonu/tarasu, opierzeń dekarskich i cokołów wewnętrznych balkonów, które zostały zakwalifikowane jako elementy stanowiące nieruchomość wspólną.

Jednocześnie w § 3 uchwały wspólnota mieszkaniowa postanowiła, iż nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe na balkonach (loggiach) oraz tarasach, których uszkodzenie będzie konieczne do wykonania przez nią prac remontowych.

Uchwała została podjęta w dniu 1 czerwca 2016 r. większością udziałów w wysokości 52,09% w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu ogółu właścicieli dnia 30 marca 2016 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przeciw uchwale opowiedzieli się właściciele lokali posiadający łącznie 4,14% udziałów.

(dowód: uchwała nr 4/03/2016 z dnia 30.03.2016 r. k. 10 i 81; lista głosowania właścicieli w celu podjęcia uchwały nr 4/03/2016 k. 82-84; protokół z zebrania k. 86-88)

Strona pozwana poinformowała o podjęciu uchwały poprzez wywieszenie informacji w gablotach znajdujących się na klatkach schodowych i umieszczeniem w okresie od 2 do 6 czerwca 2016 r. w skrzynkach pocztowych właścicieli informacji o podjęciu zaskarżonej uchwały. Powódka otrzymała informację w dniu 6 czerwca 2016 r.

(okoliczność niesporna; nadto zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v - 123)

Strona pozwana poinformowała właścicieli lokali o terminie zebrania poprzez pozostawienie w ich skrzynkach pocztowych oraz poprzez wywieszenie w gablotach informacji o planowanym zebraniu.

Na zebraniu w dniu 30 marca 2016 r. obecnych było około 10% właścicieli lokali. Powódka pomimo zawiadomienia o zwołanym zebraniu ogółu właścicieli nie uczestniczyła w zebraniu i nie brała udziału w głosowaniu.

Zaskarżona uchwała nie była ujęta w porządku obrad dołączonym do informacji o terminie zebrania. Temat remontu tarasów oraz balkonów został poruszony dopiero na zebraniu ogółu mieszkańców w dniu 30 marca 2016 r. na etapie wolnych wniosków. W trakcie dyskusji zarząd wskazywał na możliwość kierowania przez właścicieli lokali zarzutów dotyczących niegospodarności w sytuacji ponoszenia przez wspólnotę kosztów związanych z remontem tarasów i balkonów. Uzgodniono wobec tego, że należy tę kwestię uregulować, dlatego też sporządzono projekt uchwały.

Wobec braku kworum na zebraniu w dniu 30 marca 2016 r. podjęto decyzję o zbieraniu głosów w drodze indywidualnego głosowania. Zbieraniem głosów pod uchwałą zajęli się członkowie zarządu pozwanej wspólnoty P. B. i J. G..

(dowód: uchwała nr 6/2014 z dnia 21.03.2014 r. w sprawie powołania do zarządu Wspólnoty k. 89; lista głosowania właścicieli w celu podjęcia uchwały nr 6/2014 k. 90-92; zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v – 123, przesłuchanie za stronę pozwaną P. B. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:21:18 – 01:44:00 k. 123 -123v ; przesłuchanie za stronę pozwaną J. G. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:44:25 – 01:55:00 k. 123v)

U powódki zjawiał się członek zarządu P. B. z plikiem dokumentów prosząc o podpisanie uchwały. Powódka przed podpisaniem przeczytała w obecności P. B. przyniesione przez niego dokumenty, kiedy zaś ujrzała projekt uchwały spytała, czego ona dotyczy. W odpowiedzi usłyszała, iż jest to pomyłka. Jednocześnie P. B. poprosił o spotkanie w późniejszym terminie. Powódka zapoznając się z projektem uchwały zgłaszała swoje zastrzeżenia do niego, miała też pretensje, iż jest planowana taka uchwała.

Tydzień później doszło do kolejnego spotkania między powódką a P. B., w trakcie którego doszło do nieporozumienia, albowiem powódka została poinformowana przez członka zarządu, iż już wcześniej została podjęta taka uchwała. Kilka

dni później powódka ponownie spotkała się z P. B., który stwierdził, że się pomylił, albowiem wcześniej nie została podjęta żadna uchwała w tym przedmiocie, a dopiero teraz będzie podjęta. Wobec tego powódka pisemnie zwróciła się do zarządu i zarządcy z pytaniem, kiedy uchwała zostanie podjęta. Powódka nie otrzymała odpowiedzi, gdyż w tym czasie zarząd zbierał podpisy pod uchwałą, a po uzyskaniu większości głosów nie kontaktowano się z powódką.

(dowód: zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v – 123, przesłuchanie za stronę pozwaną P. B. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:21:18 – 01:44:00 k. 123 -123v ; przesłuchanie za stronę pozwaną J. G. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:44:25 – 01:55:00 k. 123v)

Po podjęciu uchwały z inicjatywy powódki doszło w czerwcu 2016 r. do spotkania, w którym uczestniczyli powódka, P. G., C. Ł. i jego syn oraz inspektor ze strony wspólnoty oraz inspektor ze strony powódki.

W trakcie spotkania przeprowadzono eksperyment mający wskazać przyczyny zalewania lokalu znajdującego się poniżej tarasu powódki. Inspektor wspólnoty wskazywał na wadliwą hydroizolację, z kolei inspektor powódki wskazywał na 4 potencjalne źródła przeciekania, w tym uszkodzoną płytkę przy jednym z odpływów.

(dowód: zeznania świadka C. Ł. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 00:04:18 – 01:00:00 k. 121v-122 i na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. czas nagrania 00:03:17-00:21:55 k.132 – 132v ; przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. czas nagrania 00:06:58 – 00:28:00 , k. 110v , na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. czas nagrania 01:01:32- 01:21:00 , k. 122v – 123, przesłuchanie za stronę pozwaną P. B. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:21:18 – 01:44:00 k. 123 -123v ; przesłuchanie za stronę pozwaną J. G. na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. – czas nagrania 01:44:25 – 01:55:00 k. 123v)

Na podstawie umowy z dnia 28 lutego 2009 r. administrowanie nieruchomością wspólną położoną w Z. przy ul. (...) - F powierzono zarządcy C. Ł., działającemu pod firmą (...).

(dowód: umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z 28.02.2009 r. k. 99-101)

Zgodnie z postanowieniami statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - F w Z. w skład nieruchomości wspólnej wchodzi zewnątrz balkonów i loggii, zaś wewnątrz należą do indywidualnych właścicieli lokali (§ 2 ust. 1 lit. f).

Mieszkańcy są zobowiązani do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód jakie powstały na terenie nieruchomości z ich winy (§ 2 ust. 7) oraz do utrzymania zajmowanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym (§ 3 ust. 8).

(dowód: statut Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - F w Z. k. 93-97)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wobec tego, iż powódka domagała się uchylecia uchwały nr 4/03/2016 z dnia 30 marca 2016 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - F w Z. w sprawie określenia zakresu ponoszenia kosztów remontu balkonów i tarasów, materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia niniejszego sporu, stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.). Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylecie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla skuteczności podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

lub w inny sposób narusza jego interesy. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel- tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy. W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarzanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek. Nadto podkreślić należy, iż zarzut niezgodności uchwały wspólnoty z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Ustawa przewiduje również szczególny 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

W pierwszej kolejności należało wskazać, iż powódka niewątpliwie posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w Z.. Nie ma również co do tego wątpliwości, że powódka dochowała 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Okoliczność ta zresztą nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Na marginesie jedynie należy zaznaczyć, że zaskarżona uchwała nr 4/03/2016 z dnia 30 marca 2016 r. została podjęta zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 u.w.l. częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu właścicieli lokali. Natomiast czyniąc zadość obowiązkowi wyrażonemu w przepisie art. 23 ust. 3 wymienionej ustawy zarządca wspólnoty poinformował G. K. o podjęciu zaskarżonej uchwały w dniu 6 czerwca 2016 r. poprzez umieszczenie informacji w jej skrzynce pocztowej. Mając zatem na względzie, iż powódka została powiadomiona pisemnie o treści przedmiotowej uchwały w dniu 6 czerwca 2016 r., co jest bezsprzeczne między stronami, a nadanie pozwu w urzędzie pocztowym nastąpiło dnia 15 lipca 2016 r., to dochowany został 6-tygodniowy termin do wniesienia powództwa.

W związku z tym, że powódka domagała się uchylenia uchwały, to na niej zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia, że przesłanki określone w art. 25 u.w.l. zostały spełnione. Z treści uzasadnienia pozwu wynika, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, a przy tym narusza interes powódki. Niezgodność uchwały z przepisami u.w.l. polega według powódki na tym, że obejmuje ona swym zakresem sprawy wykraczające poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej. Uchwała obciąża właścicieli lokali posiadających tarasy/balkony kosztami ich remontu w sytuacji, gdy podłoga tarasu powódki stanowi zarazem element konstrukcyjny budynku pełniący jednocześnie funkcję dachu dla lokalu położonego poniżej.

Pod względem formalnym powódka miała zastrzeżenia co do tego, że osoby zbierające głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończyły ich zbieranie, gdy za uchwałą zagłosowali właściciele mający większość udziałów, a tym samym uniemożliwiono jej oddanie głosu. Nadto wskazywała, iż w zawiadomieniu o terminie i porządku obrad zebrania ogółu właścicieli nie ujęto zaskarżonej uchwały, wskutek czego nie uczestniczyła ona w zebraniu ogółu właścicieli.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów formalnych, podkreślić należy, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem, uchybienia formalne, i to nie tylko podczas głosowania, ale również przed zebraniem, mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Utrwalone jest również stanowisko, że w przypadku wspólnot mieszkaniowych dopuszczalne jest głosowanie nad uchwałami dotyczącymi spraw nie objętych wcześniej porządkiem obrad (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACA 1380/12, LEX nr 1306100). Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie można przyjąć, aby w sprawie głosowania nad zaskarżoną uchwałą doszło do nieprawidłowości skutkujących wadliwościami mającymi wpływ na treść uchwały. To, że zaskarżona uchwała nie została objęta porządkiem obrad w zawiadomieniu i terminie zebrania nie uzasadnia jeszcze jej uchylenia. Porządek obrad zebrania z dnia 30 marca 2016 r., jak wynika z materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań świadka C. Ł. oraz słuchanych za stronę pozwaną członków zarządu pozwanej wspólnoty J. G. i P. B. został uzupełniony w trakcie

zebrania, zaś oddanie głosów poprzedzone zostało dyskusją, w czasie której wskazywano na potrzebę uregulowania kwestii ponoszenia kosztów remontów tarasów i loggii. Natomiast z uwagi na brak kworum oraz to, że głosowania w tej materii nie przewidywał porządek obrad postanowiono, że uchwała będzie głosowana częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Z kolei okoliczność nieodebrania głosów od wszystkich członków wspólnoty, w tym od powódki w drodze indywidualnego zbierania głosów pozostawała bez wpływu dla oceny skuteczności podjęcia uchwały.

Zdaniem Sądu nieuzasadnione jest skrajnie formalistyczne podejście do stosowania we wspólnotach wszystkich procedur, zwłaszcza gdy głosowanie odbywa się w trybie indywidualnego zbierania głosów, czy też w trybie mieszanym, w sytuacji gdy uzyskano już niewątpliwie wymaganą większość. Zakończenie wówczas zbierania głosów, przy jednoczesnym pominięciu właściciela, którego stanowisko nie mogło już zmienić wyniku głosowania, nie może automatycznie prowadzić do przyjęcia nieważności uchwały. Ustawodawca w dużych wspólnotach przyjął bowiem zasadę podejmowania decyzji większością liczoną wg wielkości udziałów, co umożliwia skuteczne podjęcie uchwały również wtedy, gdy niektórzy właściciele głosują z reguły „przeciw”, wstrzymują się od głosu, czy też nie uczestniczą w zebraniach. Podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd uchwała została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.). Nieprzedstawienie tekstu uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli nie mogło mieć wpływu na ocenę bytu prawnego uchwały.

W tym miejscu należy jednak podkreślić, że nawet gdyby hipotetycznie uznać, iż strona pozwana naruszyła postanowienia ustawy dotyczące sposobu podejmowania uchwał we wspólnotach mieszkaniowych, to powódka i tak nie wykazała, że nieoddanie głosów przez pozostałych uprawnionych do głosowania mogło mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Tylko bowiem wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchynieniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2013 r., I ACa 1370/12, Legalis 741283). Zdaniem Sądu dalsze ewentualne głosy sprzeciwu pozostawałyby bez znaczenia dla ważności uchwały.

W związku z powyższym Sąd nie uwzględnił formalnych zarzutów pozwu. W tym zakresie uchwała musiała być uznana jako prawidłowo i skutecznie podjęta.

Przechodząc do kolejnego z zarzutów, wyjaśnienia wymaga zasadnicze zagadnienie ogólnie rozumianego przedmiotu uchwał wspólnoty. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a tym samym nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08, LEX numer 500188).

W rozpoznawanej sprawie rozważenia wymagało przede wszystkim określenie statusu prawnego tarasu przynależnego do lokalu powódki, zgodnie bowiem z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Z kolei w świetle art. 14 u.w.l. wydatki na remonty stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną. W myśl art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W niniejszej sprawie Sąd na podstawie zeznań powódki oraz zeznań świadka C. Ł. i słuchanych za stronę pozwaną członków zarządu wspólnoty J. G. i P. B. ustalił, że taras nieruchomości lokalowej nr 11 położony przy ul. (...) w Z. służy do wyłącznego użytku powódki będącej właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś inni członkowie wspólnoty nie mają możliwości korzystania z niego.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (sygn. akt III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51, Biul.SN 2008/3/6, M.Prawn. 2009/10/560-562), której argumentację niniejszy Sąd w pełni podziela, stwierdzono, że właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie

pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową.

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że w toku postępowania obie strony odwoływały się do ww. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. , odmiennie jednak interpretując jej treść . Uszło przy tym uwadze stron, że Sąd Najwyższy nie przesądził w sposób jednoznaczny i uniwersalny zagadnienia przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej lub do odrębnych lokali. Sąd Najwyższy podkreślił przede wszystkim, że status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku. Balkony mogą zatem , zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku, być zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli.

Przesłanka przyporządkowania pomieszczenia danemu lokalowi jest spełniona w szczególności wtedy, gdy takie pomieszczenie przyporządkowane jest do danego lokalu mieszkalnego i pozostaje w faktycznym użytkowaniu podmiotu uprawnionego do takiego lokalu. Pod pojęciem pomieszczenia przynależnego należy rozumieć pomieszczenie, które w sensie funkcjonalnym nie stanowi przestrzeni przeznaczonej do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi, lecz służyć może wyłącznie zaspokojeniu innych potrzeb danych osób, które korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego. Brak jest tutaj takiego bezpośredniego związku danego pomieszczenia z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., III PRN 29/02, PP 2003/7/62).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż Sąd zdaje sobie sprawę z faktu, że w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie istnieją wyodrębnione lokale oraz część wspólna nie ma możliwości precyzyjnego odgraniczenia uprawnienia - wynikającego z prawa własności - jednych właścicieli od drugich, oraz od nieruchomości wspólnej. Poza sporem pozostaje przy tym to, że prawa przysługujące poszczególnym mieszkańcom będą się na siebie nakładały, a co za tym idzie będzie dochodziło do sytuacji konfliktowych, dlatego tak istotne jest przestrzeganie zasad współżycia społecznego, prawa sąsiedzkiego oraz panujących zwyczajów, co pozwoli na bezkonfliktowe współposiadanie. Przykładem zachodzenia na siebie praw są choćby elementy instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych, które choć znajdują się wewnątrz lokali, to jednak w znacznej części stanowią nieruchomość wspólną i koszty związane z ich eksploatacją ponosi wspólnota. Podobnie rzecz będzie się miała z balkonami/tarasami.

Nie ma co do tego wątpliwości, że w większości przypadków balkony/tarasy co do zasady będą służyć wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali, z tego powodu, iż wejścia na te balkony/tarasy prowadzą wyłącznie z lokali mieszkalnych, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Tym samym co do zasady powyższa okoliczność będzie przesądzać o fakcie, iż wspomniane balkony/tarasy są częściami składowymi konkretnych lokali, co w świetle art. 3 ust. 2 u.w.l., każe przyjąć, że nie stanowią one elementów nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003/18/423).

Powyższe prowadziłyby jednak w konsekwencji do sytuacji, w której wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem obciążałyby wyłącznie właścicieli. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić, gdyż jak była o tym mowa , o statusie prawnym balkonu/tarasu winny decydować okoliczności konkretnego przypadku, na które wpływ ma przede wszystkim koncepcja architektoniczna budynku. W przypadku balkonów/tarasów nie jest możliwe precyzyjne ustalenie podziału odnośnie tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego lokatora, a gdzie nieruchomość wspólna. Zwykle balkony / tarasy służą co najmniej 2 mieszkańcom (jako swoisty taras oraz zadaszenie) oraz są elementem konstrukcyjnym nieruchomości. Takimi elementami konstrukcyjnymi są więc : ściany, balustrada i posadzki, albowiem są częściami założeń architektonicznych, nie służą wyłącznie konkretnym osobom a stan ich wpływa na stan budynku .

W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał, że zakres prac remontowych obciążających wyłącznie właścicieli lokali został ustalony w zaskarżonej uchwale mało precyzyjnie, w sposób umożliwiający nadinterpretację, co widoczne było wyraźnie w toku uzupełniającego przesłuchania zarządcy wspólnoty C. Ł..

Remont, zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. oznacza wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Nałożone w zaskarżonej uchwale wobec właścicieli lokali zobowiązanie przekracza zwykłą konserwację wskazanych tam elementów, nadto dotyczy częściowo elementów stanowiących nieruchomości wspólną.

Oczywistym jest, co powinno zostać wyraźnie zaznaczone i uwzględnione w uchwale, iż wyłożenie podłoża balkonu / tarasu płytkami ceramicznymi powinno stanowić koszty obciążające tylko i wyłącznie poszczególnych właścicieli. Płytki służą celom zdobniczym, nie są widoczne na zewnątrz i jako takie nie wpływają na estetykę budynku. Tych samych uwag nie można już jednak poczynić odnośnie pozostałych części balkonu / tarasu, takich jak balustrady, płyta przednia, izolacja pozioma i wylewka betonowa zabezpieczająca izolację poziomą. Dla przykładu, izolacja przeciwwilgociowa balkonu / tarasu, a więc części pomocniczej konkretnego lokalu, wpływa na sytuację właścicieli lokali położonych niżej. Tym samym remont izolacji przeciwwilgociowej służy właścicielom co najmniej 2 lokali, a tym samym winien być pokryty ze środków należących do wspólnoty. Z kolei zobowiązanie właścicieli lokali do remontu sufitu, czy ścian wewnątrz balkonu nakłada na nich obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego nawet w sytuacji, gdy zły stan tych powierzchni wynika ze złego użytkowania przez właścicieli lokali położonych wyżej, czy też obok. Wydaje się, że w takiej sytuacji powinno się wyraźnie określić, że właściciela lokalu obciążają koszty związane z bieżącą konserwacją sufitu i ścian wewnątrz balkonu / tarasu, a nie jego remontu.

Z kolei barierka każdego z przedmiotowych balkonów / tarasów jest elementem w istotny sposób kształtującym wygląd elewacji całego budynku i jako taka nie może być uznana za część nieruchomości służącej do wyłącznego użytku właściciela przylegającego do danego balkonu / tarasu lokalu. Nie sposób zresztą w niniejszej sprawie w sensowny sposób rozdzielić wewnętrznej części barierki, która mogłaby ewentualnie stanowić część składową lokalu, od części zewnętrznej będącej fragmentem nieruchomości wspólnej (elewacji).

Zaznaczyć więc wyraźnie należy, że niewątpliwie elementami konstrukcyjnymi nieruchomości są ściany, balustrada i posadzki, albowiem są częścią założeń architektonicznych i nie służą wyłącznie konkretnym osobom a stan ich wpływa na stan budynku. Tym samym, obciążenie kosztami remontu tych elementów właścicieli poszczególnych lokali nakłada na nich obowiązek dotyczący elementów wspólnych.

W wyroku z dnia z dnia 19 maja 2011 r., sygn. akt I ACa 35/11 (niepubl.) Sąd Apelacyjny w Warszawie przesądził, że okoliczność, iż bezpośrednio pod tarasem przynależnym do lokalu położone są inne lokale nie ma wpływu na jego status prawno – rzeczowy. Oznacza to, że nawet, gdy pełni jednocześnie funkcję zadaszienia nie jest częścią wspólną nieruchomości.

Konstrukcja tarasu powodki powoduje, że jego płyta stanowi część konstrukcyjną budynku, a jego stan techniczny ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia innych członków wspólnoty. Zły stan izolacji przeciwwilgociowej płyty tarasowej prowadzi nie tylko do zamakania płyty tarasowej, ale powoduje zalewanie lokalu położonego niżej. To zaś niewątpliwie skutkuje powstaniem zagrożenia dla znajdujących się w pobliżu lub na balkonach czy tarasach położonych niżej osób. Wpływ stanu technicznego tarasu jest więc tego rodzaju, że rodzi po stronie wspólnoty obowiązek dbałości o właściwe utrzymanie. Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. na właścicielach jako członkach wspólnoty ciąży obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnej. Obowiązek ten polega m.in. na zapobieganiu sytuacji, w których nieruchomość mogłaby stwarzać niebezpieczeństwo dla osób lub mienia. W razie wyrządzenia szkody w wyniku zaniedbań w należyтым utrzymaniu budynku, zgodnie z art. 17 u.w.l. odpowiedzialność ponosi wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Tym samym, w interesie wszystkich lokatorów

leży ustalenie , że w zakresie podłogi , sufitów i ścian wewnątrz balkonu/ tarasu mają oni obowiązek ich bieżącej konserwacji , natomiast remont tych elementów , w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego , obciąża wspólnotę.

Potwierdzeniem powyższego jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach, który w wyroku z dnia 13 sierpnia 2013 r. (I ACa 484/13 LEX nr 1366078), wskazał, że podłoga usytuowana w lokalu usytuowanym na wyższej kondygnacji w postaci desek, parkietu, płytek itp. służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, który z niej korzysta. Sufit w postaci wykończenia, czy oświetlenia służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu usytuowanego poniżej. Jednakże płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element za którego stan odpowiedzialności ponosi wspólnota. W przypadku naruszenia tego elementu lub jego wad oddziaływujących na więcej niż jeden lokal, koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna wspólnota. Wady i uszkodzenia mające wpływ nie tylko na lokal tego właściciela, który korzysta z tarasu, winny być traktowane jako dotyczące elementu części wspólnej, a nie tylko lokalu przynależnego danemu właścicielowi.

Powyższe rozważania prowadzą zatem do wniosku ,że uchwała wspólnoty obejmująca zasady ponoszenia kosztów remontu balkonów i tarasów nie może być skonstruowana w sposób pozwalający na jej różną interpretację . Nie może także nakładać na właścicieli lokali obowiązku ponoszenia kosztów remontu w zakresie elementów dotyczących nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała w przyjętym kształcie wzbudza liczne wątpliwości interpretacyjnych , a tym samym musi zostać uznana za sprzeczną z treścią art. 22 ust.2 u.w.l. Wymaga w tym miejscu podkreślenia, iż sąd w ramach kontroli przewidzianej przez art. 23-25 u.w.l. nie jest uprawniony do częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Takie działanie mogłoby zostać poczytane za próbę zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej przez sąd do podjęcia uchwały o określonej treści, czemu w sposób wyraźny sprzeciwia się nie tylko autonomia właścicieli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, lecz również i same przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, opubl. w nr 12 OSNC z 2002 r. pod poz. 157).

Mając powyższe na uwadze Sąd doszedł do przekonania, iż zaskarżona przez powódkę uchwała nr 4/03/2016 narusza przepisy ustawy oraz uzasadniony interes powódki , wobec czego należało ją uchylić.

Swoje zważenia Sąd oparł o przedłożone do sprawy dokumenty, które uznał za wiarygodne, ponadto żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości . Odnośnie zeznań

stron i świadka C. Ł. Sąd uznał je za w pełni wiarygodne. Przede wszystkim zeznania ww. osób pokrywały się z dokumentami przedłożonymi do akt sprawy, a nadto były spójne i logiczne oraz wzajemnie się uzupełniały.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty procesu poniesione przez stronę powodową w niniejszej sprawie sprowadzały się do opłaty od pozwu w kwocie 200 zł.