

Sygn. akt I C 2094/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: starszy protokolant Jolanta Latała

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. H.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) K. (...) przy ul. (...) w K.

o uchylene uchwały

I. uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. (...) przy ul. (...) w K.;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. (...) przy ul. (...)

w K. na rzecz A. H. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2094/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 września 2017r roku

Pozwem z dnia 28 listopada 2016r powódka A. H. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) K. (...) przy ul. (...) w K. a także o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie podała , że jest właścicielką wyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wchodzącego w skład Wspólnoty mieszkaniowej (...) K. (...) przy ul. (...) w K. .

Przedmiotowa uchwała, której treść powódka otrzymała dnia 25 października 2016r jest jej zdaniem niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jest sprzeczna z interesem powódki. Dotyczy ona przystąpienia do remontu balkonów i tarasów. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego powódka wskazała ,że balkon przylegający do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela (a taki charakter mają wszystkie balkony i tarasy w tej wspólnotcie) stanowi część składową lokalu a koszty jego utrzymania nie obciążają wspólnoty lecz właściciela lokalu . Wydatki natomiast na remonty i bieżącą konserwację części które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączoną z budynkiem obciążają wspólnotę.

Tymczasem z zaskarżonej uchwały wynika iż

- koszty związane ze skuciem i ponownym wykonaniem wylewki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej na konstrukcji balkonów wraz z wykonaniem nowej obróbki blacharskiej ,
- koszty związane ze skuciem i ponownym wykonaniem wylewki(dotyczy również ułożenia żwiru pod płytki) wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej na konstrukcji tarasów wraz z wykonaniem nowej obróbki blacharskiej ,
- koszty związane z usunięciem ziemi oraz ponownym jej ułożeniem wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej na konstrukcji tarasów zielonych

pokrywane będą ze środków funduszu remontowego wspólnoty – a zdaniem powódki tak być nie powinno gdyż te koszty nie dotyczą części wspólnych budynku.

Ponadto uchwała nakłada na właścicieli lokali , których balkony będą remontowane obowiązek poniesienia kosztów dotyczących demontażu i ponownego montażu takich elementów jak zieleń , klimatyzator, , skucie i ponowne ułożenie płytek – podczas gdy właściciele nie mogą w trybie uchwały ingerować w prawa odrębnej własności lokali .

Naruszenie interesu członków wspólnoty może wynikać z nadmiernej ogólności uchwały uniemożliwiającej ściśle ustalenie rzeczywistej woli właścicieli podejmujących taką uchwałę. Zakres prac których dotyczy uchwała jak i koszt jej wykonania nie zostały nawet w przybliżony sposób wskazane. Pozostawia też ona zarządowi wspólnoty dowolność w wyborze firmy która ten remont wykona.

Na koniec uchwała nie uwzględnia okoliczności iż wszystkie mieszkania i balkony objęte były 3 letnią gwarancją dewelopera który w tym czasie mógł wykonać na swój koszt remont balkonu i z której to możliwości powódka skorzystała , a nie zrobili tego inni właściciele lokali , którzy teraz będą niniejszą uchwałą uprzywilejowani.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) K. (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana wskazała, że z aktu notarialnego na mocy którego powódka stała się właścicielką wyodrębnionego lokalu nr (...) nie wynika iżby balkon był częścią tego lokalu z czego wnosić należy iż należy go zakwalifikować do części wspólnych budynku. Balkon choć co do zasady jest przypisany do użytku powódki to jednak stanowi on wartość użyteczną dla innych lokali gdyż stanowi element elewacji budynku. W związku z tym - zdaniem pozwanej wykonanie nowej obróbki blacharskiej oznacza wykonanie nowej balustrady i innych elementów obramowujących balkon , a skucie i wykonanie nowej wylewki jest równoznaczne ze zniszczeniem pewnych elementów konstrukcyjnych budynku trwale z nim związanych.

Nie zgadza się też pozwana Wspólnota z zarzutem zbyt ogólności uchwały z powodu braku wskazania w niej kwot potrzebnych na wykonanie remontu. Jej zdaniem w uchwale dokonano rozdziału środków pomiędzy wspólnotę a poszczególnych właścicieli lokali. Na obecnym etapie nie można określić kosztów remontu, ponieważ najpierw trzeba dokonać oceny poszczególnych balkonów które będą remontowane.

Ponadto zakres prac wykonanych przez dewelopera w ramach reklamacji odbiega od zaplanowanego przez wspólnotę remontu. Odnośnie wyboru firmy która wykona remont - to tę wybierze zarządca pozwanej i wystąpi do wspólnoty o zatwierdzenie wyboru stosowną uchwałą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku (...) należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. (...) przy ul. (...) w K., a lokal ten nabyła aktem notarialnym z dnia 27 listopada 2007r. Rep. A (...) i jest wpisana do księgi wieczystej nr

(...).

Zarząd nieruchomością wspólną określony został w akcie notarialnym z dnia 14 marca 2007r Rep. A (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w wyniku głosowania na zebraniu sprawozdawczym i w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...), której treść powódka otrzymała dnia 25 października 2016r.

Uchwała ta dotyczy przystąpienia do remontu balkonów i tarasów wraz z podziałem kosztów.

Z jej treści wynika iż Wspólnota Mieszkaniowa (...) K. (...) przy ul. (...) w K. ustala , że na podstawie oceny stanu technicznego balkonów i tarasów w zakresie okładzin zewnętrznych tj. płytek wraz z izolacją przeciwwilgociową pod płytkami , wylewki , obróbki blacharskiej na zewnętrznej stronie płyty konstrukcyjnej , izolacji przeciwwodnej na płycie konstrukcyjnej oraz spodu płyt balkonowych i tarasów podejmowana będzie decyzja o remoncie tarasu lub balkonu który to remont finansowany będzie częściowo ze środków funduszu remontowego wspólnoty oraz częściowo ze środków właściciela mieszkania do którego przynależy dany balkon lub taras.

Dalej ustalono podział kosztów pomiędzy wspólnotę i właścicieli poszczególnych balkonów , tarasów i tarasów zielonych w taki sposób ,że koszty związane z demontażem i ponownym montażem wszystkich dodatkowych elementów wyposażenia balkonu jak ; zieleń , klimatyzator, skucie i ponowne ułożenie płytek wraz z izolacją przeciwwilgociową podpłytkową ponosi właściciel lokalu do którego przynależy balkon, taras , natomiast koszty związane z ze skuciem i ponownym wykonaniem wylewki wraz z izolacją przeciwwodną na konstrukcji balkonu i tarasu oraz wykonanie na nich obróbki blacharskiej jak również koszty związane z usunięciem ziemi oraz ponownym jej ułożeniem wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej na konstrukcji tarasu zielonego pokrywane będą z funduszu remontowego wspólnoty.

Dalej uchwała stanowi ,że warunkiem podjęcia w/w remontu będzie opinia techniczna sporządzona przez uprawnioną osobę na zlecenie wspólnoty wraz z oceną wywiązywania się właściciela lokalu do którego należy balkon lub taras z obowiązku jego bieżącego utrzymania w należyтым stanie technicznym przez co rozumie się odśnieżanie , uzupełnienie silikonu , , braku śladów przewiercania się przez warstwy zewnętrzne płyty balkonu, czy też innych uszkodzeń mechanicznych . Firma wykonująca remont wskazana będzie przez zarządcę i zarząd wspólnoty.

Warunkiem przystąpienia do prac będzie pisemny wniosek właściciela danego balkonu, tarasu, oraz brak zaległości finansowych .

Uchwała ta została podjęta większością 51,98% .

Dow: treść uchwały wspólnoty –k. 43 , odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 9-22, treść aktu notarialnego nabycia lokalu przez powódkę –k. 23 i nast., treść aktu not. określającego sposób zarządu nieruchomością wspólną –k. 36 i nast. korespondencja powódki ze wspólnotą

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dowody z dokumentów wyżej cytowanych, których autentyczności strony niniejszego postępowania nie kwestionowały.

Sąd nie przeprowadzał wnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu z przesłuchania stron na okoliczność przyczyn podjęcia uchwały , przebiegu posiedzenia i dalszej procedury związanej z remontem z uwagi na to ,że dowód ten nie jest przydatny dla rozstrzygnięcia, bowiem przyczyna podjęcia uchwały została w niej wskazana a przedmiotem ustaleń sądu nie są uchybienia w procedowaniu uchwały – gdyż nie było takiego zarzutu, ani dalsza procedura związana z remontem balkonów – bo tego już ta uchwała nie określa.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Stosownie zaś do art. 25 ust. 1a tej ustawy powództwo w tym przedmiocie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powódka powołała się w pozwie na trzy okoliczności dla których uchwała winna być uchylona a mianowicie : że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jest sprzeczna z interesem powódki.

Zarzut niezgodności z przepisami prawa dotyczyć może naruszenia przepisów samej ustawy o własności lokali lub przepisów kodeksu cywilnego . Analizując treść uchwały trudno dopatrzeć się w niej naruszenia przepisów ustawy, bowiem w uchwale ustalono rozdział kosztów remontu pomiędzy właścicieli poszczególnych lokali i wspólnotę w sposób odpowiadający zasadom wynikającym z przepisów ustawy o własności lokali tj. że części nieruchomości wspólnej remontowane będą na koszt wspólnoty natomiast części balkonów i tarasów przeznaczonych do wyłącznego korzystania z nich przez właścicieli lokali – ci właściciele do których przynależy remontowany balkon lub taras. O takim podziale kosztów stanowi art. 12 ustawy o własności lokali.

Kwestią odrębną jest czy cały balkon czy jego część stanowi element nieruchomości wspólnej czy też jak utrzymuje powódka jest częścią składową lokalu i jego remont winien w całości obciążać właściciela lokalu .

Na temat statusu prawnego balkonu czy tarasu wypowiedział się niejednokrotnie Sąd Najwyższy a i Sąd Apelacyjny w postanowieniu wydanym w niniejszej sprawie zajął stanowisko w tej kwestii z którego wynika iż balkon jest i częścią składową lokalu do którego przynależy w zakresie widocznie wyodrębnionej przestrzeni wykorzystywanej wyłącznie do użytku właściciela lokalu i jest też jednocześnie elementem architektonicznej konstrukcji trwale połączonej z budynkiem i nie służącej do wyłącznego użytku właściciela lokalu i stanowiącej w tym zakresie nieruchomością wspólną .

Powołany w przedmiotowej uchwale podział kosztów remontu na koszty dotyczące nieruchomości wspólnej obciążające wspólnotę i koszty części przeznaczonych do wyłącznego użytku właściciela lokalu, obciążającego tego właściciela – jest zgodny z powyższą interpretacją prawną statusu balkonu czy tarasu i wynikającymi z tego konsekwencjami.

Nie można też podzielić poglądu jakoby uchwała ingerowała w prawa wyłączne właściciela lokalu , bowiem z treści uchwały wynika, że jeżeli w ogóle dojdzie do remontu to objęte będą nim tylko te balkony, których właściciele złożą stosowny wniosek więc obciążenie ich kosztem naprawy części balkonu, która stanowi przynależną tylko do ich lokalu część nie będzie stanowiło ingerencji w ich prawa na zasadzie „ chcącemu nie dzieje się krzywda”.

Zasadny jednakże jest zdaniem sądu postawiony uchwałę zarzut nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną . Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną oznacza poprawne z punktu widzenia gospodarczego, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami wykonywanie niezbędnych działań w kierunku między innymi utrzymania prawidłowej substancji budynku – nie tracąc wszakże z pola widzenia interesów właścicieli lokali.

Każda uchwała powinna być przede wszystkim konkretna i wykonalna w przewidziany w niej sposób tj. taki aby mogła być weryfikowalna przez członków wspólnoty. Szablonoowa treść uchwały określająca jedynie ogólne ramy działania i przenosząca tym samym istotne uprawnienia decyzyjne członków wspólnoty na zarządcę urąga tej zasadzie . W omawianym przypadku mamy do czynienia z taką właśnie ogólną uchwałą – która w zasadzie nie wiadomo po co została podjęta i nie wynika z niej czy i kiedy oraz w jaki sposób zostanie wykonana.

Po pierwsze wykonanie jej – czyli przystąpienie do remontu uzależnione zostało od spełnienia się kilku warunków a konkretnie:

- najpierw złożenia wniosku przez właściciela lokalu o dokonanie remontu jego balkonu czy tarasu – i zbadanie takiego wniosku (nie wiadomo przez kogo) czy spełnia określone w uchwale kryteria tj. czy wnioskujący nie zalega z jakimiś płatnościami w stosunku do wspólnoty . Nie wiadomo więc czy i ile wniosków zostanie złożonych oraz ile z nich spełni wymogi z uchwały – a od ilości remontowanych balkonów zależy przecież ogólny koszt przedsięwzięcia.

- następnie jak mówi uchwała – wykonania opinii technicznej sporządzonej przez uprawnioną osobę wraz z oceną wywiązywania się właściciela lokalu do którego przynależy balkon lub taras z obowiązku jego bieżącego utrzymania tj. odśnieżania , uzupełniania silikonem , braku śladów przewiercania czy innych uszkodzeń . Nie wiadomo więc ilu właścicieli lokali którzy złożą wniosek o remont przejdzie pozytywnie tę weryfikację , czy od oceny dokonanej przez tę uprawnioną osobę będzie można się odwołać itp. Jak np. oceniający dany balkon rzeczoznawca , który tę czynność będzie przeprowadzał we wrześniu (kiedy nie ma śniegu) ustali czy balkon był i jest prawidłowo odśnieżany?

Wszystko to powoduje , że los uchwały o przystąpieniu do remontu jest niepewny bo zależy od czynników które jeszcze nie nastąpiły i których nastąpienie jest niepewne podobnie jak i niepewne są koszty ogólne remontu i w efekcie wysokość kosztów jaką obciążony zostanie nimi członek wspólnoty .

Skoro uchwała została tak skonstruowana ,że jej wykonanie uzależnione jest przede wszystkim od ilości wniosków o dokonanie remontu to należało chyba jak słusznie sugeruje powódka odwrócić kolejność działań i najpierw ustalić ilu członków wspólnoty deklaruje chęć remontu balkonu czy tarasu oraz ilu z nich zakwalifikuje się do niego według określonych w uchwale kryteriów – a następnie dopiero dokonać oceny technicznej tych wskazanych w wnioskach balkonów i tarasów i ustalić szacunkowy koszt prac remontowych – aby wspólnota podejmując uchwałę o przystąpieniu do remontu wiedziała na co się decyduje czy np. starczy na to środków z funduszu remontowego ,czy należy go podwyższyć czy też zaciągnąć kredyt. Uchwała nie przewiduje – co się stanie gdy np. tylko dwie osoby wystąpią z wnioskiem o remont albo gdy nikt takiego wniosku nie złoży. Niepewność więc co do sposobu, terminu wykonania uchwały i kosztów jakie obciążą poszczególnych członków wspólnoty wynikająca z jej ogólnikowości podważa zasadność jej podjęcia na tym etapie i oznacza , że uchwała jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a przez to może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty

i naruszenia ich interesu . Istotne jest też i to ,że uchwała daje swobodę zarządcy i zarządowi wspólnoty wyboru firmy, która wykona remont – bez potrzeby podejmowania w tej kwestii uchwały – natomiast w odpowiedzi na pozew (ostatnie zdanie) strona pozwana deklaruje ,że wybór firmy zostanie zatwierdzony osobną uchwałą. Które więc stanowisko wiąże wspólnotę – czy to

z uchwały czy to z odpowiedzi na pozew, a sprawa ta jest bardzo istotna z punktu widzenia kosztów remontu i już tworzy stan niepewności .

Mając wszystko powyższe na uwadze orzeczono o uchyleniu zaskarżonej uchwały, jako sprzecznej z normą art. 25 ustawy o własności lokali.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te składała się opłata od pozwu w wysokości 200 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 złotych, ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności adwokackie .