

Sygn. akt V ACa 400/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Włodzimierz Gawrylczyk (spr.)
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska SO del. Ewa Tomaszewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 2095/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

V ACa 400/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z 18 kwietnia 2013 r. oddalił powództwo A. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. o uchylenie uchwały nr (...) w przedmiocie zadaszenia balkonów na IV piętrze i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu.

W motywach wyroku Sąd podał, że powód kwestionował uchwałę, twierdząc że skoro balkony są częścią składową poszczególnych lokali mieszkalnych, to koszt zamontowania daszków nad nimi powinni pokryć właściciele poszczególnych mieszkań, wobec czego uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i godzi w jego interesy. Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu, twierdząc że wykonanie zadaszenia balkonów jest konieczne przede wszystkim dla utrzymania ścian budynku w należytym

stanie i dla poprawienia estetyki budynku. W piśmie procesowym z 19 grudnia 2012 r. powód podniósł zarzuty nieprawidłowości w głosowaniu nad uchwałą i zarzut niedoręczenia treści uchwały właścicielom lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego na parterze budynku czteropiętrowego, ośmioklatkowego, w którym jest (...), balkony na ostatniej kondygnacji nie mają zadaszenia, a zadaszeniem balkonów położonych na niższych kondygnacjach są stropy balkonów położonych wyżej. W ostatnich latach pojawiły się zacieki z dachu lub rynien, co przyczyniło się do dewastacji ścian budynku i do niszczenia mieszkań położonych na IV piętrze i niżej. Służby techniczne zalecały wykonanie zadaszeń najwyżej położonych balkonów. Pismem z 2 marca 2012 r. pozwana zawiadomiła właścicieli mieszkań o zwołaniu zebrania na 14 marca 2012 r. i o porządku obrad, w tym w celu omówienia problemu zadaszenia balkonów. Na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończyło się 21 sierpnia 2012 r., podjęta została zaskarżona uchwała o wykonaniu zadaszeń balkonów ze środków funduszu remontowego. Za podjęciem uchwały oddano 53,64% głosów, a przeciw uchwale 20,38%. Powód głosował przeciw uchwale. W październiku 2012 r. zostały wykonane zadaszenia balkonów na IV piętrze budynku, koszt zadaszenia wyniósł 30.222,22 zł i został pokryty z funduszu remontowego Wspólnoty. Są to okoliczności niesporne. Powód został zawiadomiony o podjęciu tej uchwały pismem z 3 października 2012r.

W uchwale nr (...) Wspólnota określiła, że balkony i ich elementy konstrukcyjne oraz balustrady należą do nieruchomości wspólnej.

Wcześniej z funduszu remontowego Wspólnoty pokryto koszt wykonania ogrodzeń wokół balkonów mieszkań położonych na parterze budynku oraz prace remontowe okien w piwnicy i drzwi do klatek schodowych. Na koniec 2012 r. stan funduszu remontowego wynosił 39.000 zł. W dniu 25 lutego 2013 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2012 r., w którym ujęte były wydatki na zadaszenie balkonów.

Ten stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania stron. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda w zakresie, w jakim były zgodne z ustalonym stanem faktycznym, uznając pozostałe dowody za wiarygodne. Strony nie kwestionowały wiarygodności dokumentów.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty zawarte w piśmie procesowym z 19 grudnia 2012r. są spóźnione – złożone po upływie terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej: u.w.l.) – więc Sąd ich nie uwzględnił. Powołując się na art. 14 u.w.l. Sąd uznał, że wydatki na wykonanie zadaszenia balkonów należą do kategorii wydatków obciążających wszystkich właścicieli lokali. Oznacza to, że w okolicznościach tej sprawy zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością ani interesów właścicieli lokali, w tym interesu powoda. W jego ocenie wykonanie zadaszeń balkonów przyczyniło się do utrzymania budynku w dobrym stanie, co leży w interesie wszystkich właścicieli lokali. Dlatego Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Powód złożył apelację. Domagał się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz wnosił o zasądzenie kosztów procesu. Z treści apelacji wynika, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie stwierdził dewastację elewacji i ścian budynku przed wykonaniem zadaszenia balkonów i nie wyjaśnił jakie znaczenie ma dla tej sprawy uchwała nr (...) o wymianie drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz wykonanie ogrodzenia balkonów położonych na parterze budynku. Twierdził, że:

1/ według umowy z 31 maja 2001 r. o zarządzanie wspólną nieruchomością zarządca jest uprawniony do przeprowadzenia remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli lokali, tymczasem wykonanie zadaszeń nie było ujęte w planie gospodarczym na 2012 r.,

2/ wykonanie zadaszeń było inwestycją a nie remontem, na co Sąd Okręgowy nie zwrócił uwagi,

3/ zadaszenia balkonów nie można uznać za element konstrukcyjny budynku, trwale z nim połączony, bo ze ścianą budynku są połączone wspornikami i słupkami dokręconymi do konstrukcji balkonów, więc obciążenie kosztem

ich wykonania wszystkich właścicieli lokali jest sprzeczne z art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l., co wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie w sprawie (...).

Wraz z apelacją powód złożył odpis regulaminu gospodarowania środkami funduszu remontowego, odpis planu gospodarczo-finansowego Wspólnoty na 2012 r. i odpis umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Pozwana domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezpodstawna. Niektóre podniesione w niej zarzuty nie mają istotnego znaczenia, a pozostałe zarzuty są nietrafne.

Ustalony przez Sąd Okręgowy fakt, że Wspólnota podjęła uchwałę o wymianie drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz że wykonała ogrodzenia balkonów położonych na parterze budynku (a więc i balkon powoda), nie ma znaczenia dla tej sprawy. Zarzut powoda jest o tyle słuszny, że okoliczność ta nie może stanowić podstawy oddalenia powództwa. Sąd podkreśla, że nie może ona także stanowić podstawy uwzględnienia apelacji, więc nie ma on istotnego znaczenia.

Powód nie ma racji, że wszelkie remonty wspólnota mieszkaniowa może przeprowadzić jedynie na podstawie uchwalonych planów gospodarczych. Występuje wiele przypadków uszkodzenia budynków wskutek wichury, nawałnicy, gradobicia lub czynów chuligańskich, które wymagają natychmiastowego podjęcia prac remontowych, choć nie były i nie mogły być one ujęte w planie gospodarczym. Cechą wspólnoty mieszkaniowej jest jej samorządność. Skoro większością głosów podejmuje określone uchwały, m.in. dotyczące prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych, to niezależnie od tego czy były one ujęte w planie gospodarczym, podlegają wykonaniu. Tego rodzaju uchwały w istocie zmieniają uchwalone wcześniej plany gospodarcze, choć ich treść w sposób dosłowny nie nawiązuje do nich.

Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują tworzenia przez wspólnoty mieszkaniowe określonych funduszy. W praktyce tworzony jest fundusz remontowy, bo występują bieżące i okresowe potrzeby wykonywania mniejszych czy większych prac remontowych. Przepisy ustawy nie zabraniają wspólnotom mieszkaniowym wykonywania inwestycji, np. budowy garaży na wspólnej nieruchomości, czy budowy mieszkania na strychu. Wspólnota podejmuje wówczas odpowiednią uchwałę obejmującą także kwestię sfinansowania przedsięwzięcia przez członków wspólnoty. Tak więc fakt nieoddzielenie przez pozwaną Wspólnotę funduszu na wykonanie zadania balkonów od funduszu remontowego nie może stanowić podstawy do uchylenia uchwały.

Przepisy ustawy o własności lokali nie definiują takich pojęć, jak remont czy inwestycja. Ustawa – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1625 ze zm.) w art. 3 pkt 8 wskazuje, że remont, to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. W doktrynie przyjmuje się, że pojęcie remontu obejmuje także przebudowę i modernizację (zob. np. T. Sokołowski, Komentarz do art. 658 k.c., Lex 2010). Założenie daszków nad balkonami jest pewnego rodzaju przebudową lub modernizacją budynku.

Czy zadanie balkonu jest częścią wspólną nieruchomości? To jest zasadnicza kwestia. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych balkon trzeba postrzegać zarówno jako element elewacji budynku, jak i część budynku przeznaczoną do korzystania przez osoby uprawnione do lokalu, do którego balkon należy. Wobec tego ocena uchwały dotyczącej remontu balkonu musi być dokonana w kontekście zamierzonego rodzaju prac remontowych czy modernizacyjnych. Jeśli dotyczą tych elementów, które zaliczane są do części wspólnych budynku, to koszt remontu czy modernizacji obciąża wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy słusznie uznał, że zadaszenie balkonów na czwartym (najwyższym) piętrze budynku będzie spełniać funkcję ochronną przed zaciekaniami zewnętrznymi ścian budynku i wskutek tego ich uszkodzeniem, co uzasadnia ocenę, że zamontowanie ich leży w interesie wszystkich członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Fakt uszkodzenia elewacji przez zacieki i możliwość jej uszkodzenia wynika z protokołu przeglądu stanu budynku oraz z zeznań M. J. i M. G. (k. 265-266). Trzeba też dodać, że zadaszenie balkonu nie jest ściśle związane z balkonem, bo balkon może być użytkowany bez zadaszenia, aczkolwiek zamontowanie zadaszenia wpłynie korzystnie także dla właścicieli lokali, przy których balkony się znajdują. Racjonalne jest zatem uznanie, że zadaszenie najwyższego balkonu jest korzystne dla właścicieli tych lokali, ale służy też w pewnym stopniu ogółowi właścicieli lokali, bo chroni elewację i ściany budynku przed negatywnymi wpływami atmosferycznymi, osłaniając je przed deszczem i śniegiem, stanowi też element architektoniczny budynku.

Nie ma zasadniczego znaczenia kwestia, w jaki sposób zadaszenie miało być zamocowane do budynku lub zostało zamocowane do budynku. Ogólnie rzecz biorąc, tak jak sam balkon jest elementem architektonicznym budynku, taki też charakter ma jego zadaszenie.

Kwestia, czy zarządca może wykonać remont lub modernizację budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli lokali, nie ma znaczenia dla tej sprawy, bo tu nie chodzi o czynności zarządcy, tylko o skuteczność zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe argumenty na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Konsekwencją oddalenia apelacji jest zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.