

Sygn. akt I ACa 17/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska SSO del. Grażyna Wołosowicz (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. R., M. F., R. P. i E. Ł.**

przeciwko (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów **G. R., M. F. i R. P.**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 24 października 2017 r. sygn. akt I C 372/17

I. Oddala apelację;

II. Zasądza od powodów G. R., M. F. i R. P. na rzecz pozwanej 270 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie G. R., M. F., E. Ł. i R. P. wnieśli o uchylenie uchwały (...) przy ul. (...) w O. nr (...) w sprawie rozliczenia remontu balkonów oraz uchwały nr (...) w sprawie zwrotu wpłaconych środków na remont balkonów właścicielom lokali J. K. oraz S. P..

Pozwana (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 11 października 2017 roku oddalił powództwo (punkt I.) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 377,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt II.).

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynikało, że bezspornym w sprawie było, że w dniu 09 05 2017 r. pozwana Wspólnota podjęła dwie uchwały o treści wskazanej w pozwie. Strony również nie kwestionowały faktu, iż uprzednio tj. przed zleceniem przez pozwaną prac remontowych została podjęta uchwała nr (...)dotycząca remontu balkonów, jak na k. 18, przy czym żadna ze stron nie kwestionowała potrzeby remontu jako takiej z uwagi na uwarunkowania budowlano – techniczne, jak i z uwagi na wolę ze strony większości członków wspólnoty co do poprawy stanu technicznego balkonów w szczególności tych, których stan techniczny tej poprawy wymagał.

Sąd I instancji wskazywał, że formułując przy tym żądanie uchylenia przedmiotowych uchwał powodowie w pierwszej kolejności zarzucili, iż sama uchwała z dnia nr (...) z dnia 10 04 2014 r. o rozliczeniu remontu balkonów skonsumowała się wobec przeprowadzenia remontu, jednocześnie podniesiono uchybienia proceduralne dotyczące tego, iż uchwała była udostępniana w trybie obiegowym do podpisu w mieszkaniu u jednego z członków zarządu, nadto, że nie uzyskano w głosowaniu kworum a także, że wszystkie balkony wspólnoty stanowią przynależność do poszczególnych jej mieszkań. W ocenie skarżących uchwała jest nadto krzywdząca dla powodów tym bardziej, że pozostają w sprzeczności z zapadłym już wyrokiem przed Sądem Rejonowym w Olsztynie z powództwa wykonawcy przeprowadzonego remontu przeciwko Wspólnocie.

Podniesiono też, iż balkony były w różnym stanie technicznym w zależności od dbałości o nie ich właścicieli, niesprawiedliwym jest zatem obciążanie ich wszystkich kosztami, które nie wszyscy spowodowali.

Przy tak sformułowanych zarzutach należało uznać, że przede wszystkim powodowie zarzucili uchwałąm, iż naruszają one ich istotne interesy właścicielskie oraz majątkowe, a dalej jak zdaje się wynikać z uzasadnienia pozwu, że są one sprzeczne z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością.

Przy tak sformułowanym żądaniu należało odnieść się do kolejno stawianych uchwałąm zarzutów, przy czym w pierwszej kolejności rozważyć należało zarzut idący najdalej tj. zarzucający brak kworum niezbędnego dla podjęcia uchwały, co skutkowałoby faktycznie jej nieistnieniem. W ocenie Sądu Okręgowego jednakże ten zarzut nie mógł być skuteczną podstawą dla uchylenia zaskarżonych uchwał. Wskazywał, że w obecnym stanie prawnym art. 3a Ustawy o własności lokali stanowi, iż na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal, co oznacza, iż przy głosowaniu w ramach lokalu stanowiącego przedmiot współwłasności, głosy współwłaścicieli w zależności od ich woli mogą podlegać „rozszczerpieniu” na udziały w lokalu. Wywodził, że w tym konkretnym przypadku można przyjąć, iż osoba, która głosowała za uchwałami w imieniu wszystkich współwłaścicieli uczyniła to skutecznie, co wiąże się z oceną umocowania Z. K. (1) posiadającej udział 1/8 części we wspólnym lokalu do zagłosowania nad zaskarżonymi uchwałami. W ocenie Sądu Okręgowego można tu było rozpatrywać dwojaką sytuację, mianowicie, bądź uznanie, iż w tym przypadku akt głosowania stanowił czynność zwykłego zarządu, czy też zakres tego zarządu przekraczającą. W ocenie Sądu I instancji w obu przypadkach okoliczności faktycznie sprawy i przedłożone w niej dokumenty prowadziły do wniosku, iż Z. K. głosując w obu uchwałach w imieniu wszystkich współwłaścicieli lokalu uczyniła to skutecznie. Podkreślał, że Ustawa o własności lokali nie stawia żadnych szczególnych wymogów dla udzielenia pełnomocnictwa do oddania głosu na zebraniu Wspólnoty (za wyjątkiem oddania głosu w warunkach odstąpienia od zasady powiązania wagi głosu z udziałem w nieruchomości). Zgodnie z art. 1 ust. 2 tej ustawy w zakresie nieunormowanym należało zatem stosować w tej kwestii przepisy kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo mogło więc tu być udzielone w formie ustnej, chyba że ustawa wymaga formy szczególnej. Zgodnie z art. 98 i 99 § 2 k.c. jedynie pełnomocnictwo ogólne, powinno pod rygorem nieważności być udzielone na piśmie, natomiast pełnomocnictwo do czynności przekraczających zwykły zarząd, powinno mieć charakter pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 k.c.), które tym rygorem obwarowane już nie jest. Wskazywał, że w aktach znajduje się niekwestionowany dokument zatytułowany „upoważnienie”, który to zaświadcza o udzieleniu umocowania do reprezentacji we wszystkich sprawach

związanych z „administrowaniem mieszkania”, co znaczeniowo odpowiada co najmniej pojęciu zarządzania, czy zawiadywania tym mieszkaniem oczywiście w granicach uprawnień przysługujących współwłaścicielowi, w myśl zasady nienaruszania przy reprezentacji granicy praw przysługujących mocodawcy. Wywodziła zatem, że skoro prawem współwłaściciela lokalu ściśle z nim powiązany jest samodzielne głosowanie w sprawach nieruchomości wspólnej, można uznać, iż wolą mocodawców był objęty również udział w głosowaniu i podjęcie decyzji w imieniu wszystkich współwłaścicieli. Głosowanie przez jednego ze współwłaścicieli, który nie dysponuje większościami udziałem może być skuteczne w sytuacji, gdy inni współwłaściciele udzielili mu upoważnienia bądź do oddania jednego wspólnego głosu w imieniu ich wszystkich (co było aktualne w poprzednim stanie prawnym) bądź do oddania głosu odrębnie za każdego z nich w ramach posiadanego udziału.

Pełnomocnictwo przy tym do oddania głosu nie musi być co do zasady udzielone w formie pisemnej, aczkolwiek udzielenie go w formie ustnej może nasuwać później trudności dowodowe. W tej jednakże konkretnej sytuacji istniało określonej treści upoważnienie, a pozostali współwłaściciele nie protestowali, ani nie kwestionowali głosowania później nie skarżyli też podjętej uchwały. W tych też warunkach należało domniemywać, że głosy zostały oddane za ich zgodą i wiedzą oraz w granicach pierwotnego umocowania (art. 231 k.p.c.). Strona pozwana dołączyła przy tym dodatkowe dokumenty zaświadczające o tym, iż akt głosowania dokonany przez Z. K. był objęty wzmiankowanym umocowaniem, (k.77), co w ocenie Sądu Okręgowego w kontekście poczynionych wyżej uwag dało podstawy dla uznania, iż głosy oddane w ramach lokalu nr (...) wchodziły w skład sumy oddanych za uchwałą głosów. Ponadto wskazywał, że sama materia i akt głosowania w tym konkretnym przypadku dokonany został z oczywistą finansową korzyścią dla wszystkich współwłaścicieli lokalu, skoro w wyniku podjęcia uchwały wszyscy współwłaściciele zostali zwolnieni z kosztów remontu w części stanowiącej nadwyżkę nad przypadającym na nich udziałem w nieruchomości wspólnej, zaś co do drugiej uchwały dokonano zwrotu na ten właśnie lokal wcześniej wpłaconych kwot. Stąd też ostatecznie uznał, iż zaskarżona uchwała skutecznie zapadła większością głosów.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów, w szczególności co do niezgodności zaskarżonych uchwał z uchwałą zapadłą poprzednio, a dotyczącą sposobu finansowania przyszłego remontu balkonów, Sąd Okręgowy nie dopatrywał się przesłanek ich uchylenia. Odnosił się do treści uchwały z dnia 6 06 2013 r. na jaką w pierwszej kolejności powołała się, strona powodowa, a która to w jej ocenie miałyby przesądzać o zakresie własności odrębnej lokali i balkonów. W tym kontekście wskazywał, że stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.o.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i ten przepis decyduje o zakwalifikowaniu konkretnych elementów budynku do nieruchomości wspólnej. Już zatem z tej t przyczyny właściciele lokali nie mogą podjąć arbitralnej uchwały, określającej które części budynku stanowią nieruchomość wspólną. Uchwała taka byłaby bowiem albo sprzeczna z powołanym przepisem, gdyby regulowała te kwestie inaczej niż wynika z bezwzględnie obowiązującego art. 3 ust. 2, albo zbędna - jeżeli stanowiłaby powtórzenie zasad, określonych w tym przepisie. Tym samym uchwała ta nie może stanowić wyznacznika przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej. Wskazywał też, że sposób sformułowania projektu uchwały w zestawieniu ze stabelaryzowanym wynikiem głosowania nakazuje uznać, iż uchwała nie została przyjęta, skoro większość oddała głos „przeciw”. (ostateczny wynik „za” został wpisany błędnie i skorygowany strzałką – k. 17). Tym samym głosowanie nad uchwałą co najwyżej mogło być uznane za wyraz oświadczenia wiedzy, opinii czy też woli poszczególnych członków wspólnoty co do przynależności balkonów do określonej kategorii prawa rzeczowego, co jednak samo przez się nie mogło odnieść przypisywanego uchwał skutku. Przechodząc do uchwały nr (...)z dnia 10 03 2014 r., która nie była zaskarżona – w ocenie Sądu I instancji nie decyduje ona wprost o sposobie rozliczenia planowanego remontu, na co zdają się powoływać powodowie. Wywodził, że jakkolwiek uchwała ta zawiera w sobie zapis dotyczący pokrycia remontu przez użytkowników balkonów, to jednak zawiera w sobie także zapis kolejny, odnoszący się do części wspólnych, co również nie koliduje z powołanymi przepisami Ustawy. Zapis ten jest z jednej strony niedoprecyzowany, bowiem nie wiadomo bliżej, czy chodzi np. o wymianę czy wzmocnienie belek, nadto czy dotyczy to wszelkich robót i kosztów związanych z tymi belkami, czy też pewnego minimum np. kosztów belek jako materiału. Z kolei dodatkowy zapis pozostaje w sprzeczności z zapisem o częściach wspólnych budynku, które to części są prawnie zdefiniowane i pozostają jak to zostało wcześniej wyłożone poza sferą woli i kompetencji wspólnoty jako zbiorowego podmiotu zarządzającego częściami wspólnymi. Ta uchwała zatem w ocenie Sądu I instancji nie przesądzała dokładnie w jaki sposób miałyby być rozliczony remont balkonów, tym

bardziej, iż w tym zakresie wchodzi w grę przepis Ustawy. Zdaniem Sądu I instancji wspólnota nie mogłaby wbrew treści przepisu mocą swej uchwały większościami nałożyć na członków wspólnoty obciążeń większych niż wynika to z obowiązujących przepisów. Można byłoby co najwyżej dopuścić taką sytuację w razie wyrażenia na powyższe zgody wszystkich członków, co stanowiłoby formę umownej modyfikacji obowiązków ustawowych, co jednak w niniejszej sprawie bezspornie miejsca nie miało. W tej sytuacji pozostaje do ustalenia, czy zaskarżone uchwały w swej treści są bezpośrednio lub pośrednio dotknięte taką wadliwością, która skutkowałaby koniecznością ich uchylenia.

Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, że należało w sprawie w pierwszej kolejności ustalić, czy balkony o które chodzi w niniejszym postępowaniu stanowią w istocie część wspólną, część odrębną, czy też możliwe jest trzecie rozwiązanie, podnosząc, że w dotychczasowym orzecznictwie wskazywano również na dwojaki ich charakter, bowiem mogą być elementem elewacji budynku, a jednocześnie częściami budynku przynależnymi do właścicieli poszczególnych lokali na co wskazuje np. stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., sygn. akt III CZP 10/08, gdzie nie przesądzone w sposób jednoznaczny i uniwersalny zagadnienia przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej lub do odrębnych lokali. Sąd Najwyższy podkreślił, że pojęciem „balkon” „określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku”.

Wskazywał, że przepis art. 3 ust. 2 odwołuje się tu do kryterium funkcjonalnego, stwierdzając, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodziło tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Nie budziło bowiem wątpliwości, że ściana konstrukcyjna budynku znajdująca się w obrębie (we wnętrzu) lokalu, nie stanowi części tego lokalu, tylko dlatego, że faktyczny dostęp do niej ma jedynie właściciel lokalu, a więc wyłącznie on może z niej korzystać. Pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy wskazywał, że jak

wskazują załączone do akt sprawy X C 3723/15 zdjęcia (k.123 i nast. tych akt), balkony w przedmiotowym budynku, 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 budziło przy tym wątpliwości, że wygląd elewacji generalnie przesądza o stronie wizualnej budynku, wpływając również w pewnym stopniu w przypadku zadbanej elewacji na wartość całej nieruchomości, jak i poszczególnych lokali. Tym samym, w tym przypadku rola elewacji budynku wykracza poza funkcje związane z poszczególnymi lokalami. Dlatego też te balkony jako części budynku znajdujące się na zewnątrz odrębnych lokali i przesądzające w istotnym stopniu o kształcie elewacji muszą być, przynajmniej co do zasady, traktowane jako części nieruchomości wspólnej. Podobnie barierki są elementem kształtującym wygląd elewacji całego budynku i jako takie nie mogą być uznane za części nieruchomości służące do wyłącznego użytku właściciela przylegającego do danego balkonu lokalu, bowiem funkcjonalnie nie sposób rozdzielić wewnętrznej części barierki, która mogłaby ewentualnie stanowić część składową lokalu, od części zewnętrznej będącej fragmentem nieruchomości wspólnej (elewacji). Podobnie należy ocenić widoczne na załączonych zdjęciach płyty podłogowe balkonów, które to funkcjonalnie pełnią tę samą rolę, co stropy. Jedną z ich funkcji jest bowiem rozgraniczenie dwóch sąsiadujących ze sobą, a będących przedmiotem odrębnego korzystania przestrzeni. W tym wypadku zatem i rola płyty podłogowej również wykracza poza sferę korzystania z jednego lokalu, co każe co do zasady zakwalifikować, jako część nieruchomości wspólnej. Dobitnie zresztą zaświadcza o tym przykład balkonu, którego remontu poniechano z uwagi na zabudowę płyty balkonowej od jej spodniej strony. Do odmiennych wniosków nie prowadzi przy tym przyjęcie, że częścią składową lokalu (pomieszczeniem pomocniczym) jest przestrzeń wewnętrzna balkonu wyodrębniona podłogą i balustradą. Jakkolwiek służy ona do użytku wyłącznie właścicielowi tego lokalu, który ma do niej dostęp to nie oznacza jednak, że elementy „wyodrębniające” tak rozumianą przestrzeń, a więc podłoga i balustrada, również stanowią część lokalu, podobnie zresztą jak z tego, że zewnętrzna ściana budynku „wyodrębnia” lokal nie można wywodzić, że ściana ta stanowi część przylegającego do niej lokalu. Wskazywał nadto, że przedstawiona wyżej argumentacja została wyłożona szczegółowo w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie - z dnia 16 stycznia 2014 r. - I ACa 763/13, zapadłego na podobnym stanie faktycznym, którą to Sąd

Okręgowy w niniejszej sprawie podzielił. Podkreślał, że inną rzeczą jest to, czy pewne indywidualne prace o charakterze czysto estetycznym np. wykończenie podłogi balkonu poprzez obłożenie jej płytkami mogą obciążać właściciela lokalu jest sprawą otwartą, przy czym, w tym zakresie powodowie zarzutów skarżonej uchwały (...) nie stawiali, a koszty te ponieśli zresztą właściciele lokali. Stwierdził zatem, że skoro remont dotyczył części wspólnych budynku - ostatecznie wspólnota mogła zarządzić jego rozliczenie według udziałów.

Przechodząc do drugiej z zaskarżonych uchwał, Sąd Okręgowy stwierdził, że tok rozumowania i końcowe wnioski w tym zakresie są w istocie konsekwencją ustaleń i ocen poczynionych przy uchwale pierwszej. Skoro bowiem właściwym z punktu widzenia jest sposób rozliczenia remontu według udziałów z funduszu remontowego, to uiszczony przez członków wspólnoty wpłaty, wykraczające ponad zaliczki na fundusz, winny podlegać jako nienależne zwrotowi, co realizuje druga z zaskarżonych uchwał.

Sąd I instancji nie dopatrywał się przy tym jakichkolwiek uchybień proceduralnych, które miałyby realny wpływ na treść zaskarżonych uchwał, czy na wynik głosowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 108 k.p.c. w zw. z § 8 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 24 października 2017 roku wnieśli powodowie: G. R., M. F. i R. P., którzy zaskarżyli ww. wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wskazując na powyższe, wnosili o:

1) **zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał:**

Uchwały nr 2 /2017 (brak daty) w sprawie rozliczenia remontu balkonów ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego według udziałów. Dodatkowe koszty (tj. odsetki i koszty procesu)

- rozliczyć równo na każdy lokal. Użytkownicy balkonów pokrywają koszty części wewnętrznej balkonu (tj. podłoga - kafelki) oraz utrzymują część użytkową w należyтым porządku. Dotyczy to wszystkich 6 balkonów.

Uchwały nr (...) (brak daty) w sprawie zwrotu niesłusznie wpłaconych środków pieniężnych za remont balkonów: J. K., lokal nr (...), S. P., lokal nr (...).;

2) **ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji;**

3) **zasądzenie kosztów procesu w obu instancjach od pozwanej na rzecz powodów;**

4) **o rozpoznanie sprawy pod nieobecność powodów.**

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja była bezzasadna.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i prawne, które Sąd Apelacyjny w związku z tym podziela i uznaje za własne. Dokonując tych ustaleń Sąd I instancji nie naruszył przepisów postępowania cywilnego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał

dowodowy, szczegółowo w uzasadnieniu omówił dowody, na podstawie których dokonał ustaleń, a oceniając zebrany materiał dowodowy nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c.

Apelacja powodów dotyczyła w istocie dwóch istotnych zagadnień, które dotyczą sposobu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, a mianowicie kwestii głosowania we wspólnocie mieszkaniowej oraz statusu prawnego balkonów tj. rozstrzygnięcia czy stanowią one część wspólną nieruchomości, czy też są pomieszczeniami przynależnymi do poszczególnych lokali.

Odnosząc się do pierwszej z ww. kwestii podkreślić należy, iż uszło uwadze skarżących, że doszło do zmiany Ustawy o własności lokali. Zgodnie z dodanym z dniem 29 sierpnia 2015 roku ust. 2b do art. 23 u.w.l., jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Takie pełnomocnictwo zostało złożone do akt sprawy (k. 103 akt) i było wystarczające, aby Z. K. (1) skutecznie oddała głos w imieniu pozostałych współwłaścicieli lokalu mieszkalnego numer (...), położonym w O. przy ulicy (...).

Przypomnieć należy, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy k.c. stosuje się jedynie posiłkowo. Nie budzi wątpliwości okoliczność, że w przypadku podejmowania uchwał współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować. Należy jednak odróżnić sytuację, gdy pełnomocnictwo jest udzielane pełnomocnikowi, który jest współwłaścicielem lokalu i gdy takim współwłaścicielem nie jest. W drugim przypadku zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy zgodzić się ze skarżącymi, że umocowanie do głosowania wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (vide: tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2002r. w sprawie II CKN 1479/00, LEX nr 75271). Inaczej jest jednak, gdy umocowanie dotyczy współwłaściciela lokalu, który głosując wykonuje swoje własne uprawnienie. Takiej osoby dotyczy też domniemanie, że nawet współwłaściciel mniejszościowy działa zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2003r. w sprawie V CK 141/02, LEX nr 157318; uchwała Sadu najwyższego z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie III CZP 82/12, LEX nr 128130).

Sąd I instancji dokonał także poprawnych ustaleń faktycznych odnośnie stanu technicznego balkonów oraz praw i obowiązków współwłaścicieli wspólnoty z nimi związanych. Zauważyć należy, że jakkolwiek pozwani we wniesionej apelacji sformułowali zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, to nie wyjaśnili już na czym owa sprzeczność miałaby polegać. Wyjaśnienia w tym miejscu zatem wymaga, że dla skuteczności podnoszonych przez pozwanych zarzutów nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości bez odniesienia się do poszczególnych szczegółowych ustaleń Sądu i wykazania ich wadliwości. Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek mogących podważyć prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji, w tym przeprowadzenia niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, nieszczęszonej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Dla rozstrzygnięcia tej kwestii kluczowe znaczenie ma ustalenie statusu prawnego balkonu - tj. czy stanowi część wspólną nieruchomości, czy też jak wskazano wyżej, jest pomieszczeniem przynależnym do wyodrębnionego lokalu, a w konsekwencji kogo obciąża obowiązek pokrycia kosztów remontu balkonów.

W orzecznictwie, status prawny balkonu był w praktyce orzeczniczej zagadnieniem wywołującym pewne kontrowersje. Zwracano uwagę, 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 (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi w wyroku z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 773/13, LEX nr 1409201; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, LEX nr 2414667). Tym niemniej jednolicie odwołuje się w judykaturze w tym przedmiocie do stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, w którym wskazał, że Ustawa o własności lokali, jak również Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon". Z związku z tym wyjaśnił,

że 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 nieruchomości wspólną (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008r., w sprawie III CZP 10/08, LEX nr 348085)

Podkreślenia wymaga, że w orzecznictwie reprezentowane jest także stanowisko, które podzielił Sąd I instancji w niniejszej sprawie, a mianowicie, 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. Wskazał rzeczywiście także przy tym, że 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 (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014r. w sprawie I A Ca 763/13, LEX nr 1430884).

Mając na uwadze powyższe, należy powtórzyć za Sądem I instancji, że nie ulega wątpliwości, iż części budynku znajdujące się na zewnątrz odrębnych lokali, przesądzające o kształcie elewacji muszą być, co do zasady, traktowane jako części nieruchomości wspólnej. Należy także zgodzić się z poglądem reprezentowanym przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w powołanym wyżej wyroku z dnia 6 grudnia 2013 r., że 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 byłaby bowiem rzeczywiście sytuacja w której uprawnieni do lokali zabezpieczaliby odpowiednie części budynku w sposób przez siebie wybrany (np. przez zabezpieczanie 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). Odnosząc powyższe do poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych dotyczących treści uchwały należy stwierdzić, co zresztą nie było kwestionowane w sprawie, że prace wskazane w zaskarżonych uchwałach dotyczyły stanu balkonów, za wyjątkiem ich części wewnętrznej tj. podłogi (kafelki), a zatem w efekcie dotyczyły stanu zewnętrznego budynku wpływając tj. zarówno na jego estetykę, jak i funkcjonalność.

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że argumenty pozwanych, iż koszty remontu balkonów, także w zakresie w jakim dotyczą balkonów poza ich częściami wewnętrznymi - powinny obciążać wyłącznie właścicieli poszczególnych lokali, z którymi związane są remontowane balkony nie są zasadne. Stanowczego podkreślenia bowiem wymaga okoliczność, iż trafnie Sąd Okręgowy uznał, iż balkony - w zakresie opisanym uchwałami - są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku oraz stan techniczny budynku i dlatego obowiązek ich remontu spoczywa na wspólnocie (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/08)., a zatem 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 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.

W świetle dotychczas poczynionych rozważań, 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za drugą instancję, Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z art. 109 § 2 k.p.c. oraz w zw. z § 8 pkt. 1) i § 10 ust. 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r., (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania w sprawie i zasadę kosztów celowych.

(...)