

Sygn. akt I C 1454/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **T. J., H. R.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) w K. nr (...);

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) w K. na rzecz powódek T. J. i H. R. solidarnie kwotę 200,00 zł (słownie złotych: dwieście) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1454/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 listopada 2013 r.

Powódki T. J. i H. R., pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K., domagały się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na uzasadnienie powódki wskazały, że powołana uchwała, zobowiązująca część właścicieli lokali posiadających balkony i tarasy przynależne do mieszkań do ponoszenia dodatkowych opłat na remonty w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla balkonów i tarasów (z wyłączeniem loggi), narusza ich prawa oraz prawa pozostałych właścicieli lokali, do których przynależne są balkony i tarasy. Powódki wskazały, że właściciele lokali, do których przynależne są balkony i tarasy znajdują się w mniejszości, a zaskarżoną uchwałą nałożono na nich stałe, znaczne i nieuzasadnione obciążenie finansowe (w przypadku lokali z balkonem na poziomie miesięcznych kosztów z tytułu zarządu rocznie) w sytuacji, w której gromadzony jest odrębny fundusz remontowy, na który powódki również zmuszone są wносить zaliczki, i które to zaliczki ustalone zostały dla właścicieli wszystkich lokali na znacznie niższym poziomie, gdyż wynoszącym jedynie 0,8 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Powódki wskazały, że zaskarżona uchwała jest nieprecyzyjna, w szczególności nie określa czasu przez jaki winny być wnoszone dodatkowe opłaty i zasad rozliczania zgromadzonych w ten sposób środków. Podniosły nadto, że balkony w zakresie ich konstrukcji trwale połączonej z budynkiem są częścią budynku, stanowiąc część nieruchomości wspólnej co sprawia, że wydatki na ich remonty w tym zakresie, tj. zewnętrznych ich części, winny obciążać wspólnotę mieszkaniową i być finansowane z funduszu remontowego. Mieszkańcy lokali korzystają bowiem wyłącznie z przestrzeni wewnętrznej balkonów i tarasów i w tym też jedynie zakresie winny ich obciążać koszty remontów. Powódki wskazały także, iż uszkodzenia elewacji i konstrukcji balkonów nie są spowodowane nieprawidłową

eksploatacją balkonów przez mieszkańców, lecz brakiem jakichkolwiek remontów elementów stanowiących części wspólne, tj. zadaszeń balkonów na ostatniej kondygnacji, obróbki blacharskiej i złej jakości wykonanej w przeszłości elewacji budynków przy ul (...). Zarzuciły nadto, że poniosły we własnym zakresie koszty remontu wewnętrznej powierzchni balkonów poprzez położenie płytek, malowanie wnęki balkonowej, malowanie barierki oraz uzupełnienie ubytków w elewacji budynku od wewnątrz balkonów, a sporna uchwała nie wskazuje w jaki sposób winno nastąpić rozliczenie powołanych prac w razie konieczności ponownego ich wykonania w przypadku przeprowadzenia remontów planowanych przez pozwaną Wspólnotę.

### ***Do okoliczności niespornych w niniejszej sprawie należy:***

Powódka T. J. jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w budynku pozwanej Wspólnoty nr (...), zaś powódka H. R. znajdującego się w tym budynku lokalu nr (...). W budynkach nr (...) przy ul. (...) w K. stanowiących własność pozwanej Wspólnoty znajduje się ogółem 154 lokale mieszkalne i 20 użytkowych. Powołane budynki wybudowane zostały w 1992 r. Część lokali, w tym lokale powódek, posiada przynależny do lokalu balkon (44 lokale), część loggie, część zaś tarasy. Lokale wyposażone w balkony (44) i tarasy (10) pozostają w mniejszości do ogólnej liczby lokali oraz do lokali wyposażonych w loggie (97).

Zaskarżoną uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...), podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów, właściciele lokali wchodzący w skład pozwanej Wspólnoty postanowili, iż „tarasy i balkony zewnętrzne przylegające do lokali są w wyłącznym użytkowaniu właścicieli, na których spoczywać będzie obowiązek odśnieżania, czyszczenia i konserwacji oraz ponoszenia dodatkowych opłat na remonty w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup> tarasu/balkonu (nie dotyczy loggi). Uzyskane z tego tytułu przychody księgowane będą na oddzielnym koncie i służą wyłącznie na remont tychże balkonów/tarasów. Zakres prac remontowych wyżej wymienionych obiektów Wspólnota Mieszkaniowa wykonywać będzie do tzw. „warstwy ścieralnej”. Standard wykończenia tarasu lub balkonu pozostaje w indywidualnej gestii właściciela.”

Balkony i tarasy znajdujące się w budynkach stanowiących własność pozwanej Wspólnoty znajdują się w złym stanie technicznym co wynika z braku jakichkolwiek prac remontowych i konserwacyjnych od momentu powstania budynków.

Powołana w spornej uchwale warstwa ścieralna oznacza podstawową płytę żelbetową, z wyłączeniem wylewki i płytek posadzki balkonu (tarasu) - vide: wyjaśnienia przedstawicieli pozwanej Wspólnoty (protokół skrócony i zapis elektroniczny rozprawy z dnia 14.11.2013 r., k. 178-179).

### ***Sąd zważył co następuje:***

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

Balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. wówczas, gdy służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, a będąc takim pomieszczeniem stanowi zarazem część składową tego lokalu mieszkalnego. To z kolei przesądza, że właściciel tego lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Ustawa o własności lokali, ani Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon", a doświadczenie życiowe dowodzi, iż pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem "balkonu" jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie

z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomości wspólne. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l., że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową. (...)” Wydatki zatem na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51, Biul.SN 2008/3/6, M. Prawn. 2009/10/560-56, Lex nr 348085).

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, iż balkony w lokalach powódek (tego rodzaju, co pozostaje poza sporem, jak uwidocznione na zdjęciu k. 98), a także tarasy (jak na zdjęciach k. 88 i 89) stanowią pomieszczenia pomocnicze w powołanym rozumieniu. Z wyjaśnień przedstawicieli strony pozwanej złożonych na rozprawie w dniu 14.11.2013 r. jednoznacznie wynika nadto, że ewentualny remont dokonywany za środki zgromadzone na podstawie powołanej uchwały obejmować zasadniczo ma właśnie elementy konstrukcji balkonów trwale połączone z budynkiem (nośne elementy w postaci słupów – vide np. zdjęcie k. 101, k. 107, zewnętrzną płytę betonową – vide: np. zdjęcie k. 107, ściany zewnętrzne – vide np. zdjęcie k. 111); dotyczy to także tarasów. Oznacza to, że koszty remontu w tym zakresie obciążać winny pozwaną Wspólnotę co sprawia, że sporna uchwała już tylko z tej przyczyny w oczywisty sposób narusza interesy powódek oraz pozostałych członków Wspólnoty, do których mieszkań przynależne są balkony i tarasy.

Na uwzględnienie zasługują także zarzuty powódek, iż sporna uchwała narusza ich interesy również i z tej przyczyny, że nie określa sposobu rozliczenia kosztów ewentualnego remontu w sytuacji, gdy jak wskazują powódki, właściciel lokalu poniósł już we własnym zakresie koszty remontu wewnętrznej powierzchni balkonu poprzez położenie płytek, malowanie wnęki balkonowej, malowanie barierki czy uzupełnienie ubytków w elewacji budynku od wewnątrz balkonów, a konieczność ponownego wykonania tego rodzaju prac wynikała będzie tylko ze względu na prace prowadzone w ramach remontu obejmującego powołane zewnątrz części balkonów (tarasów) planowanego przez pozwaną Wspólnotę. Uchwała w przedmiocie remontu balkonów winna nadto jednoznacznie określać jakiego rodzaju prace w ramach remontu i wykończenia obciążać winny, przy uwzględnieniu powołanych kryteriów, Wspólnotę i właścicieli poszczególnych lokali; dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy jak ma to miejsce np. w przypadku okrągłych słupów konstrukcyjnych uwidoczniionych min. na zdjęciu k. 111 bądź balustrad, część ich powierzchni stanowi jednocześnie zewnętrzną powierzchnię elewacji budynku, jak i wewnętrzną część balkonu.

Z tych przyczyn sporna uchwała winna podlegać, stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, uchyleniu wobec czego Sąd orzekł jak w pkt I. sentencji.

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i2 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu. Z tych przyczyn Sąd obciążył stronę pozwaną w całości obowiązkiem zwrotu na rzecz powódek poniesionych przez nie kosztów procesu, na które składa się w okolicznościach niniejszej sprawy poniesiona przez powódki opłata należna od pozwu w kwocie 200,00 zł.

Sygn. akt IC 1454/13

(...)

(...)

(...)

(...)