

Sygn. akt XII C 1021/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant p.o. stażysty Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **R. L. (PESEL (...))**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś.**

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo,

2. kosztami postępowania obciąża powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 1 czerwca 2016 r. powód R. L. wniósł o uchylenie uchwały nr 3/2016 podjętej w dniu 13 kwietnia 2016 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. w przedmiocie rocznego planu remontów. Jednocześnie powód wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania oraz ustalenie nieważności czy też nieistnienia uchwały nr 3/2016 w oparciu o treść przepisu art. 189 k.p.c. W uzasadnieniu pozwu R. L. wskazał, iż zaskarżona uchwała swoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interes prywatny. Zdaniem powoda remont struktur balkonowych, których dotyczy przedmiotowa uchwała, nie powinien znajdować pokrycia w majątku Wspólnoty Mieszkaniowej. W jego ocenie balkony jako części składowe lokali mieszkalnych, służące wyłącznie do użytku ich właścicieli, nie stanowią nieruchomości wspólnej. Ww. okoliczność przesądza fakt, iż to właśnie poszczególni właściciele lokali winni ponosić wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonów. Niezależnie od powyższego powód zwrócił uwagę, że zainicjowanie głosowania, a następnie zbieranie głosów zostało przeprowadzone przez administratora działającego bez upoważnienia zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a nadto podjęcie uchwały nie zostało poprzedzone właściwą procedurą indywidualnego zbierania głosów, która wymaga aby przedmiot głosowania został przedstawiony w sposób precyzyjny oraz zawierający okoliczności, mogące mieć wpływ na podjęcie uchwały. Powód zarzucił także, iż uchwała w sposób ogólny określa przedmiot realizacji, wobec czego nie pozwala dokonać oceny zasadności jej podjęcia, przez co należy uznać ją za nierzetelną i sprzeczną z zasadą gospodarności.

Wobec nieopłacenia przez powoda pozwu wniesionego w dniu 1 czerwca 2016 roku oraz niepodania numeru PESEL powoda, Sąd wezwał R. L. do usunięcia braków formalnych pozwu pismem z dnia 6 czerwca 2016 roku. Powód uiścił brakującą opłatę sądową, jednak z uwagi na niepodanie numeru PESEL, zarządzeniem z dnia 22 czerwca 2016 roku Przewodniczący Wydziału XII Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu zarządził zwrot pozwu.

W dniu 25 lipca 2016 roku powód zaskarżył ww. postanowienie informując, iż numer PESEL powoda Sąd może sprawdzić z urzędu. Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny rozpoznający sprawę pod sygn. akt: I Acz(...) uznał, iż zażalenie powoda zasługuje na uwzględnienie, wobec czego w dniu 8 listopada 2016 roku postanowieniem uchylił zaskarżone zarządzenie i przekazał sprawę do dalszego prowadzenia Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 marca 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o oddalenie wniosku powoda o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia niniejszego postępowania. Pozwana wyjaśniła, że powód błędnie zaskarżył uchwałę nr 3/2015 albowiem ta dotyczy przyjęcia planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, natomiast swoje zarzuty niewątpliwie powód kieruje pod adresem uchwały nr 4/2016. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wyjaśniła, że remont odrywających się od budynku struktur elewacji balkonowych jest konieczny i pilny, bowiem stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia innych osób, a także zagrożenie szkód w mieniu. Balkon natomiast jako element architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączonej z bryłą budynku i usytuowany na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego użytku właściciela lokalu uznać należy za nieruchomość wspólną, w konsekwencji czego wydatki na jego remont stanowi koszt zarządu tą nieruchomością. Pozwana zakwestionowała również zastrzeżenia powoda co do ważności zaskarżonej uchwały podając, iż powód został powiadomiony o zbieraniu głosów nad uchwałą w trybie indywidualnym, o przyczynach koniecznego przeprowadzenia remontu struktur balkonowych oraz jego szacowanym koszcie. Powód brał udział w zebraniu i nie zgłosił w tym zakresie żadnych uwag. Ponadto sposób głosowania praktykowany przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową jest przewidziany wprost przepisami ustawy oraz regulaminem wspólny i nie może być uznany za dowolny, a żadne z postanowień ustawy nie nakłada na członków zarządu obowiązku osobistego zbierania głosów od członków wspólnoty mieszkaniowej. Umowa łącząca Wspólnotę Mieszkaniową z zarządcą nieruchomości wspólnej (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. obejmuje uprawnienie zarządcy do organizowania rocznych zebrań absolutoryjnych i zebrań nadzwyczajnych.

Pismem przygotowawczym z dnia 27 marca 2017 roku powód podał, że katastroficzny stan balkonów, powodujący zagrożenie dla życia i zdrowia innych osób oraz szkód mienia został stworzony na potrzeby niniejszego procesu, co potwierdza okoliczność, iż balkony nie zostały wyłączone z użytkowania, jak również nie wyłączono z ruchu pieszego części chodnika pod balkonami. Powód podtrzymał zajęte stanowisko na temat niegospodarności Wspólnoty Mieszkaniowej oraz niedoprecyzowaniu rzeczywistego zakresu robót i ich kosztów, co nie pozwala właścicielom lokali możliwości rozliczenia zarządu z wykonania przedmiotowej uchwały oraz ustalenia, czy uchwałą tą zostaną wykonane niezbędne i potrzebne prace. Co więcej, powód wskazał, że z uwagi na fakt, iż Gmina posiadająca 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej nie oddała głosu za uchwałą to takie zachowanie traktować należy jako głosy przeciwko uchwale. W ocenie powoda niezrozumiałe są również wywoływane jakoby administrator nieruchomości wspólnej miał prawo do inicjowania głosowania, samodzielnego podejmowania decyzji o głosowaniu i zbieraniu głosów.

Na rozprawie, która odbyła się w dniu 10 kwietnia 2017 roku powód cofnął wniosek o przesłuchanie K. K. oraz wniosł i wywiódł jak dotychczas. Pozwany podtrzymał twierdzenia przedstawione w odpowiedzi na pozew.

Następnie, postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2017 roku, Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W nieruchomości budynkowej położonej w Ś. przy ul. (...) znajduje się 16 lokali. Lokale te stanowią własność siedmiu podmiotów, które tworzą wspólnotę mieszkaniową. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1.000. Powód, R. L., oraz jego żona są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) i przysługuje im udział w wysokości 48. Poza powodem wspólnotę mieszkaniową tworzą następujące podmioty: H. O., dysponujący udziałem w wysokości 94, E. S., dysponująca udziałem w wysokości 111, P. M., dysponujący udziałem w wysokości 62, S. i W. N., dysponujący udziałem w wysokości 63, M. i J. C. (1), dysponujący udziałem w wysokości 47 oraz Gmina Ś. dysponująca udziałem w wysokości 575.

Okoliczności bezsporne, dowód: lista obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej k. 72, wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 89-109

Organami wspólnoty są zarząd oraz zebranie wspólnoty. Wedle § 10 i § 11 Regulaminu Wspólnoty uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania (ust. 1). Uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych przez właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Uchwałą podjętą w tym trybie właściciele mogą postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2). Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności (ust. 3). Zgodnie zaś z § 11 Regulaminu, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony przez zarząd na piśmie.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś., na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2013 roku, zleciła (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Spółka ta zajmuje się również organizowaniem zebrań członków wspólnoty oraz indywidualnym zbieraniem głosów. Zgodnie z umową do zadań administratora należy również organizowanie rocznych zebrań absolutoryjnych i zebrań nadzwyczajnych.

Dowód: regulamin wspólnoty mieszkaniowej k. 78-82, umowa o zarządzanie nieruchomością k. 110-117.

W dniu 22 marca 2016 roku miało miejsce zebranie absolutoryjne. Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę nr 4/2016 w sprawie przyjęcia planu remontowego na rok 2016, pod warunkiem posiadania przez Wspólnotę Mieszkaniową na rachunku bankowym wystarczających środków finansowych. Za przyjęciem uchwały głosowało 3 obecnych (...) reprezentujących 27,68 % udziałów w nieruchomości wspólnej, nikt nie głosował przeciw, nikt nie wstrzymał się od głosu. Przewodnicząca zebrania poinformowała obecnych, że uchwała 4/2016 zostanie dogłosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pismem z dnia 24 marca 2016 roku członkom wspólnoty udostępniono protokół z zebrania wraz z projektami uchwał oraz kartami do głosowania, z prośbą o oddanie swojego głosu i niezwłoczne podesłanie karty. W dniu 13 kwietnia 2016 roku odbyło się zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej, na którym sporządzono protokół z głosowania nad uchwałą 4/2016 podsumowując głosy zebrane w dniu 22 marca 2016 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zebrano głosy reprezentujące 84,52 % udziałów w nieruchomości wspólnej, nikt nie głosował przeciw, nikt nie wstrzymał się od głosu. Uchwała została przyjęta.

Dowód: lista obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej k. 72, uchwała nr 4/2016 k. 73-74, protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22.03.2016 r. k. 75-76, protokół z głosowania nad uchwałą nr 4/2016 k. 77, zeznania świadków G. O., zeznania powoda, zeznania pozwanego.

Ustalając fakty w niniejszej sprawie Sąd oparł się w przede wszystkim na złożonych przez strony dokumentach. Ich wiarygodność nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować ją z urzędu. Należy również zwrócić uwagę na domniemania wynikające z przepisów art. 244 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c., które nie zostały w niniejszym postępowaniu obalone zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

Na rozprawie, która odbyła się w dniu 20 marca 2017 roku Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania świadków G. O. i E. S. oraz przesłuchania stron, przy czym za stronę pozwaną przesłuchał W. G.. I tak, świadek G. O. zeznała, że powód brał udział w zebraniu, na którym była głosowana uchwała, a także wskazała, iż popękane są stropy balkonu oraz odpadają kawałki tynku, co wymaga remontu. Świadek E. S. zeznała, że z balkonów odpada tynk, i choć sama nie mieszka aktualnie w lokalu, którego jest właścicielem, to też ostatnio widziała ogrodzony teren wokół nieruchomości wspólnej, który miał na celu zabezpieczyć obszar budynku, w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu.

Zeznania świadków G. O. i E. S. zostały uznane za wiarygodne w całości. O ich wiarygodności świadczy przede wszystkim ta okoliczność, że znalazły one potwierdzenie w zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach. Ponadto

zeznania świadków należy uznać za spójne, logiczne i wiarygodne, a także potwierdzające się wzajemnie w zakresie stanu technicznego budynku.

Powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zeznał, że nie zauważył aby z balkonów odpadał tynk, są tylko spękania. Brał udział w zebraniu, jednak nie oddał karty do głosowania. Za stronę pozwaną zeznała W. G., która oświadczyła, że cała kamienica jest w katastroficznym stanie, a elewacja nie jest remontowana przez procesy sądowe wszczynane przez powoda.

Zeznania stron Sąd uznał za wiarygodny w części dotyczącej faktu udziału w zebraniu w dniu 22 marca 2016 roku. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda, iż stan balkonów uznać należy za prawidłowy i niewymagający remontu. Powód w żaden sposób okoliczności tych nie wykazał, w przeciwieństwie do strony pozwanej, która przedstawiła na te okoliczność świadków. Zdjęcia załączone przez powoda do pisma z dnia 27 marca 2017 r. nie tylko nie potwierdzają wersji powoda o braku potrzeby remontu elewacji na balkonach, ale wręcz jej przeczą. Ze zdjęć wynika, iż elewacja budynku jest w bardzo złym stanie. To natomiast, że właściciele lokali, do których przynależą balkony dokonali ich napraw na swój własny koszt nie sprzeczne, że nie jest potrzebny remont struktur balkonowych w szerszym zakresie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W celu zapewnienia czytelnego porządku dla rozważań Sądu nad zasadnością powództwa, w pierwszej kolejności należało usystematyzować żądania powoda.

R. L. domagał się w punkcie 1 i 2 petitum pozwu uchylenia uchwały podjętej w dniu 13 kwietnia 2016 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. w przedmiocie rocznego planu remontów oraz zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania, zaś w dalszej kolejności ustalenie nieważności czy też nieistnienia uchwały, zarzucając jej naruszenie art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali, a także naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarności. Powód przytoczył przy tym okoliczności faktyczne, które z jednej strony wskazywały na potrzebę rozważenia istnienia uchwały nr 4/2016 (brak umocowania do przeprowadzenia głosowania i zbierania głosów, niewłaściwość procedury indywidualnego zbierania głosów), z drugiej zaś strony przemawiały za rozważeniem ich treści pod kątem zasad prawidłowego zarządu i interesu powoda (ustalenie czy balkony są częścią składową lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji czy remont balkonów stanowi naruszenie ww. zasad).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) – zwanej w dalszej części uzasadnienia 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. Jeżeli uchwała nie została prawidłowo podjęta, właściciel może domagać się stwierdzenia jej nieistnienia w oparciu o treść przepisu art. 189 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwały wskazać należy, że w ocenie R. L. uchwała nie została podjęta wymaganą większością głosów, albowiem na zebraniu w dniu 22 marca 2016 roku Gmina Ś., posiadająca ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, była reprezentowana przez pełnomocnika, D. K., która była upoważniona do udziału w zebraniu wspólnoty, jednak nie oddała głosu za przyjęciem uchwały na zebraniu. Powód jednak całkowicie pominął okoliczność, iż D. K. na zebraniu w dniu 22 marca 2016 roku była upoważniona wyłącznie do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących podejmowania uchwał w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty, przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2015 oraz zmian składu zarządu wspólnoty. W drodze indywidualnego zbierania głosów Gmina Ś. oddała natomiast głos za uchwałą.

Zasady głosowania przez właścicieli wspólnoty mieszkaniowej określa art. 23 u.w.l. Zgodnie z treścią ust. 1 tego przepisu, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze

indywidualnego ich zbierania. Ust. 2 stanowi, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z powyższego wynika, że ustawa nie nakłada obowiązku określonego quorum, a zatem obecności określonej liczby właścicieli potrzebnej do podjęcia ważnej uchwały, decyduje natomiast fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Należy zauważyć, że brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały wyłącznie od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają głosy oddane „za” przyjęciem uchwały, z kolei głosy wstrzymujące się odnoszą taki sam skutek jak głos oddany przeciw uchwale, gdyż nie powiększa sumy głosów oddanych za uchwałę. Podkreślenia zatem wymaga, że instytucja indywidualnego zbierania głosów ma na celu doprowadzenie do sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, w sytuacji gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu. Na skutek skorzystania przez wspólnotę z możliwości kombinacji sposobu oddawania głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, wspólnota eliminuje ryzyko, że wskutek braku obecności dostatecznej liczby właścicieli działanie wspólnoty zostanie zablokowane z powodu niezyskania większości głosów za uchwałę.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że na zebraniu w dniu 22 marca 2016 roku, przewodnicząca J. C. (2) stwierdziła, iż osoby uprawnione do głosowania, które stały się na zebraniu, nie stanowią większości właścicieli obliczanej w stosunku do większości udziałów. Co prawda, w zebraniu uczestniczyło 5 właścicieli/pełnomocników właścicieli reprezentujących łącznie 89,27 % w nieruchomości wspólnej, to jednak reprezentant Gminy Ś. miał ograniczone pełnomocnictwo, w tym z wyłączeniem głosowania nad uchwałami. Wobec tego, zanim przeprowadzono głosowanie i uzyskano głosy „za” przez właścicieli posiadających 27,68 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przewodnicząca prawidłowo podjęła decyzję o „dogłosowaniu” uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. W drodze indywidualnego zbierania głosów za przyjęciem uchwały oddano głosy reprezentujące 84,52 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie sposób zatem zgodzić się ze stanowiskiem powoda, jakoby na zebraniu w dniu 22 marca 2016 roku Gmina Ś. głosowała przeciwko uchwale, bowiem jeszcze przed przystąpieniem do głosowania uchwała przewodnicząca zarządziła dwufazowy sposób oddawania głosów: najpierw na zebraniu, a w dalszej kolejności w trybie indywidualnego zbierania głosów. Takie działanie było prawidłowym, zgodnym z prawem, najszybszym i najbardziej efektywnym sposobem doprowadzenia do podjęcia uchwały.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut powoda, że administrator, zarządca nieruchomości wspólnej, (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., nie ma kompetencji do inicjowania głosowania, samodzielnego podejmowania decyzji o głosowaniu i zbieraniu głosów w określony sposób. Możliwość zlecenia czynności zarządzania posiada bowiem również zarząd, wybrany w małych wspólnotach mieszkaniowych (składający się osób fizycznych), który może albo samodzielnie zarządzać nieruchomością wspólną, albo zlecić komuś zarządzanie (czynności zarządzania, administrowanie) tą nieruchomością w drodze umowy zlecenia zawartej na zasadach ogólnych (do takiego zlecenia mają zastosowanie odpowiednie przepisy k.c.). W małych wspólnotach, w których wybrany zarząd skorzystał z możliwości zawarcia umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej, zebranie właścicieli lokali może zostać zwołane przez zarządcę nieruchomości. Zarządca ma również uprawnienie do indywidualnego zbierania głosów w celu podjęcia uchwały przez właścicieli lokali (art. 23). Jeśli właściciele lokali nie uregulowali inaczej w umowie zawartej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. uprawnień przysługujących zarządcy, któremu powierzono zarząd, przysługuje mu tożsamy zakres uprawnień co zarządowi.

Podkreślić także należy, że zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, jest obowiązany między innymi składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności i zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (art. 30 ust. 1 u.w.l.). Zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną (art. 31 lit. a). W umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 30 kwietnia 2013 roku zawartej między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. reprezentowanej przez zarząd,

a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., zarządca zobowiązany został między innymi do organizowania rocznych zebrań absolutoryjnych i zebrań nadzwyczajnych, przygotowywania projektów planów gospodarczych na kolejne lata – do zatwierdzenia przez zebranie wspólnoty (§ 2 umowy). Wbrew odmiennej opinii wyrażonej w pozwie, zbieranie głosów nie jest kompetencją, którą może wykonywać osobiście tylko zarząd. Kompetencje zarządu zostały określone nie tylko w art. 23, ale przede wszystkim w art. 22 u.w.l. Gdyby stosować podobne rozumowanie jak powód, to także z powołaniem się na literalną wykładnię tego przepisu należałoby dojść do wniosku, że zarząd osobiście musi podejmować wszystkie czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nawet wtedy gdy ustanowiony został zarządca. Taka wykładnia podważa sens ustanawiania zarządcy, gdyż, pomimo jego ustanowienia, wszystkie czynności związane z zarządem musiałyby osobiście podejmować zarząd.

W dalszej kolejności Sąd zwraca uwagę, że w jego ocenie niezgodność z prawem uchwały nie przejawiała się także w niewłaściwej procedurze indywidualnego zbierania głosów poprzez brak precyzyjnego przedstawienia przedmiotu głosowania. Niewątpliwie powód ma rację twierząc, że głosując za uchwałą właściciele nieruchomości wspólnej powinni znać jej treść. Należy jednak podkreślić, iż przed zebraniem, które odbyło się w dniu 22 marca 2016 roku właścicielom lokali zostały prawidłowo dostarczone materiały wymagane dla zaproponowanego porządku obrad. Na samym zebraniu R. L. zaproponował, aby najpierw omówić wszystkie punkty, a dopiero w następnej kolejności przeprowadzić głosowanie, co zostało uczynione, a co znajduje odzwierciedlenie w protokole zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż ww. zostało poczynione z naruszeniem prawa. Nadto podkreślenia wymaga, że w toku procesu powód nie kwestionował faktu przedstawienia mu treści proponowanej uchwały, a jedynie niedostateczność zawartych w niej informacji – niedoprecyzowanie zakresu robót oraz ich kosztów. I tak, wskazać należy, że z treści uchwały wynika, iż plan remontowy na rok 2016 obejmować będzie wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej z budynku do studzienek w ulicy (co szacunkowo wyniesie około 4.940 złotych) oraz remont struktur balkonowych (warunkowo – w miarę posiadanych środków finansowych, co szacunkowo wyniesie około 21.000 złotych). Choć nie rozpisano kosztów na konkretne czynności jakie będą musiały zostać wykonane, to w ocenie Sądu na etapie samego podejmowania uchwały, takie szacowanie nie jest wymagane. Zdaniem Sądu przedstawiona przez zarząd szacunkowa kwota remontu balkonów oraz przyłącza kanalizacji nie jest nadmierna i ta okoliczność nie została w toku zakwestionowana.

W zakresie zarzutu powoda, iż balkony, których dotyczy uchwała nr 4/2016 są częścią składową lokali mieszkalnych nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji ich remont stanowi naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarności, wskazać należy, iż stanowisko powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

W art. 2 ust. 2 u.w.l. zawarta jest definicja "samodzielnego lokalu mieszkalnego" w rozumieniu ustawy i stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w art. 3 ust. 2 u.w.l. sformułowano definicję ustawową "nieruchomości wspólnej". Wymienione przepisy są więc źródłem przyjętego w ustawie dychotomicznego podziału na dwie kategorie nieruchomości, a mianowicie stanowią podstawę wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości, a ponadto nieruchomości wspólnej, której elementami są m.in. części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Bez wątpienia, należy zgodzić się z powodem, iż balkon, będący częścią budynku, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie można uznać za element nieruchomości wspólnej, a kwalifikuje się go jako część składową – pomieszczenie pomocnicze – lokalu mieszkalnego. Orzecznictwo w tym zakresie jest niekwestionowane (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 września 2016 r., sygn. akt: I ACa 163/16, Wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 lutego 2017 r., sygn. akt: I C 1059/16, Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt: XIV C 428/15). Ustawową przesłanką uznania balkonu za element nieruchomości wspólnej jest zatem wyłącznie ustalenie, iż nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

W tym przedmiocie wskazać należy, że Sąd w pełni podziela stanowisko przedstawione w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., sygn. akt: III CZP 10/08, powołanej przez pozwanego w treści odpowiedzi na pozew, że ani 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 wspólną. 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.

Z treści podjętej uchwały, jak również przedstawionych w toku procesu okoliczności, wynika, iż Wspólnota Mieszkaniowa zamierza przeprowadzić remont budynku, w tym jego struktur elewacyjnych. Ta okoliczność przemawia za uznaniem w ocenie Sądu, iż remontem objęte zostaną elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku. Fakt ten potwierdza także zawarta w uchwale szacowana kwota remontu balkonów. Nie wydaje się bowiem możliwe, mając na uwadze zasady logiki i doświadczenia życiowego, aby kwota 21.000 złotych mogła objąć także remont wewnętrznych przestrzeni balkonów. W tym miejscu wskazać należy, że przy ustalaniu zasadności podjęcia uchwały Sąd dokonał także oceny załączonych przez powoda do pisma procesowego z dnia 27 marca 2017 roku zdjęć elewacji budynku oraz balkonów. Z tych zdjęć wynika zły stan budynku, w tym jego elewacji oraz balkonów, który poparty został zeznaniami świadków: G. O. i E. S.. Sama okoliczność, iż brak jest ze strony zarządu oraz administracji działań zabezpieczających przed zagrożeniem życia i zdrowia innych osób oraz szkód mienia nie przesądza o braku konieczności wykonania takich robót. Niewątpliwie bowiem zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego właściwym zachowaniem jest przeprowadzenie remontu kamienicy i wszelkich jej części, w tym balkonów, zanim zły stan budynku doprowadzi do zagrożenia życia bądź zdrowia osób, czy też szkód w mieniu. Na marginesie nadmienić należy, że załączona przez powoda decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nakazująca Wspólnocie Mieszkaniowej usunięcie stwierdzonych naruszeń, która nie nakazuje remontu bądź konserwacji balkonów wydana została w 2011 roku. Choć nie potwierdza to potrzeby dokonania remontu balkonów, to też nie przeczy temu wymogowi.

Podsumowując Sąd nie przychylił się do przedstawionego przez powoda stanowiska, iż remont balkonów wykracza poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i winien zostać pokryty ze środków własnych właścicieli mieszkań, a tym samym nie doszło do naruszenia przepisów art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali. Choć bowiem w myśl art. 13 ust. 1 właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, to w niniejszej sprawie remont balkonów miał dotyczyć zewnętrznych jego elementów, a więc części budynku, należących do nieruchomości wspólnej. Powód nie wykazał także, aby ustalone przez Wspólnotę Mieszkaniową koszty remontu nieruchomości wspólnej były zbyt wygórowane i tym samym doszło do naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Sąd nie dał wiary przedstawionemu przez R. L. zdaniu, że remont balkonów jest nieuzasadniony, a twierdzenia o fatalnym stanie budynku przesadzone. Stanowisko to nie znalazło oparcia w zeznaniach świadków ani załączonych do akt sądowych dokumentów. Należy uwypuklić, że zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną nie może zostać uwzględniony, jeżeli sprowadza się do wyrażenia przez właściciela odmiennego, subiektywnego zdania na temat tego, jakie środki powinny być zostać przeznaczone przez zarząd na poszczególne cele związane z gospodarowaniem nieruchomością. Taka praktyka doprowadziłaby do zablokowania działalności wspólnoty mieszkaniowej, gdyż każdy niezadowolony z podjętej decyzji właściciel mógłby odwoływać się do sądu. Skarżenie uchwały z powodu naruszenia przez nią zasad prawidłowego zarządu jest uzasadnione tylko wówczas, gdy realizacja kwestionowanej uchwały godziłaby w podstawowe prawa racjonalnego i gospodarnego zarządzania nieruchomością wspólną, narażając właścicieli na szkodę. W ocenie Sądu powód nie wykazał, by uchwała o przyjęciu planu remontów naruszała ww. zasadę.

Nie mogło zostać uwzględnione również żądanie powoda ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały z powołaniem na art. 189 k.p.c., albowiem w przedmiotowej sprawie powodowi przysługuje prawo do wytoczenia pozwu o uchylenie uchwały Wspólnoty. Takie powództwo zostało wytoczone, jednak nie znalazło uzasadnienia w świetle przedstawionych okoliczności i dowodów.

Z powyższych względów, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Strona pozwana domagała się zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia pełnomocnika według norm przepisanych, w myśl § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804). Mając na uwadze, iż powód przegrał sprawę w całości, Sąd zasądził od niego na rzecz wygrywającej sprawę przeciwniczki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 360 złotych oraz kwotę 17 złotych tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie kwotę 377 złotych.

SSO Maria Prusinowska

## ZARZĄDZENIE

1. Proszę odnotować,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi
3. Za 14 dni lub z apelacją

SSO Maria Prusinowska

P., dnia 17 maja 2017 r.