

Sygn. akt I C 511/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2023r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant Karolina Konopka

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...) i (...) z dnia 1 marca 2022 roku

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 1 marca 2022 roku;

II. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 1 marca 2022 roku;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. N. kwotę 400 (czteryście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 511/22

UZASADNIENIE

Powódka M. N. pozwem z dnia 13 kwietnia 2022 r. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. wniosła o uchylenie uchwał::

1/ nr (...) ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 1 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w (...) Banku (...) S.A.,

2/ nr (...) ogółu właścicieli lokali nieruchomości położonej w W. przy (...) z dnia 1 marca 2022 r. w sprawie planowanych prac remontowych w 2022 r. – dostawienie balkonów, z dokumentacją oraz pracami dodatkowymi, ze względu na naruszenie przez uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie istotnych interesów powódki (pozew k. 5 – 7).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że przewidziane w w/w uchwałach dostawienie do budynku wspólnoty balkonów wykraczało poza prace związane z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej w należytym stanie, stanowiło inwestycję w nowe elementy nieruchomości i nie było niezbędne do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W jej ocenie dostawienie balkonów spowodowałoby zwiększenie zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, wymagało też rozbiórki części ścian nośnych budynku, co naruszało własność prywatną powódki i innych mieszkańców. Przyjęty sposób finansowania inwestycji kredytem byłoby zagrożeniem dla bezpieczeństwa ekonomicznego powódki oraz pozostałych członków WM, tym bardziej, że koszty inwestycji utracił aktualność w związku z inflacją i niekorzystną sytuacją gospodarczą. Obciążenie wspólnoty kosztami kredytu jej zdaniem wpłynąłby

negatywnie na możliwość realizacji bieżących remontów, czy usuwania awarii we wspólnocie, o ile nie zwiększyłyby się wpłaty właścicieli lokali mieszkalnych dla pokrycia tych kosztów.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego, jak i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 25 – 27v.).

Uzasadniając powyższe pozwana podniosła, że dostawienie balkonów miało za zadanie zwiększenie funkcjonalności lokali mieszkalnych. Budynek wspólnoty dotychczas nie miał balkonów, lokale w nim nie były doświetlone i dobrze wentylowane, co było szczególnie dotkliwe podczas obostrzeń pandemicznych i upośledzało funkcjonalnie mieszkania. Celem zaś tej inwestycji miało być znaczące zwiększenie jakości życia mieszkańców. Dodatkowym argumentem za zasadnością podjętych uchwał był fakt, że WM znajdowała się w dobrej kondycji finansowej, koszty inwestycji nie przekraczały środków zagwarantowanych przez członków wspólnoty w uchwale. Obsługa przewidzianego kredytu byłaby zaś możliwa bez konieczności zwiększania zaliczki na fundusz remontowy.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym powódka zaprzeczyła jakoby należący do niej lokal był wynajmowany, bowiem przebywają w nim nieodpłatnie uchodźcy wojenni z Ukrainy (pismo procesowe powódki – k. 45 – 50 v., stanowiska stron z rozprawy – k. 77).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. N. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy placu (...) w W. w dzielnicy W.. Właściciele lokali w budynku tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy (...) w W., zwaną dalej „wspólnotą”. W tej wspólnocie funkcjonuje czteroosobowy zarząd. Budynek mieszkalny został wybudowany w 1951 r., ma cztery kondygnacje. Znajdują się w nim 32 wyodrębnione lokale mieszkalne, w tym osiem lokali o powierzchni około 68 – 70 m², 16 lokali o powierzchni po 52 m² oraz 8 lokali po około 30 m². Budynek ma grube mury i stosunkowo małe okna, jest pozbawiony balkonów.

(okoliczności bezsporne, dowody: uchwała nr (...) w sprawie rozszerzenia składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 30).

W ostatnich latach do budynku wspólnoty zaczęli wprowadzać się nowi, młodszy mieszkańcy, w związku z atrakcyjnością ceny mieszkań i okolicy, zainteresowani zwiększeniem komfortu zamieszkiwania i wzrostem wartości swoich mieszkań. Brak balkonów przeszkadzał części członków wspólnoty, szczególnie podczas obostrzeń pandemicznych, inni właściciele go akceptowali. Podczas pandemii pojawiła się inicjatywa, aby docieplić budynek i dostawić balkony, zaciągając w tym celu kredyt, przy czym dostawienie balkonów miało nastąpić w pierwszej kolejności.

Mieszkańcy wspierający tę inicjatywę oczekiwali, iż skutek zamontowania balkonów lokale uzyskają dodatkową przestrzeń, którą można wykorzystać w celach rekreacyjnych, na wywieszenie prania czy do przechowywania innych rzeczy. Miała się poprawić wentylacja i doświetlenie mieszkań, ponadto miało to spowodować wzrost wartości rynkowej tych lokali.

Nie wszyscy mieszkańcy poparli tę inicjatywę. Kilkunastu członków wspólnoty nie widziało takiej potrzeby i sprzeciwiało się dostawieniu balkonów, czemu dało wyraz we wrzuconych do skrzynek pocztowych pismach.

Uchwałą nr (...) z dnia 21 kwietnia 2021 r. członkowie wspólnoty udzielili zgody i pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty do podjęcia czynności związanych z przygotowaniem projektu elewacji oraz dostawienia balkonów, a także uzyskania odpowiednich zezwoleń. Zarząd zaproponował realizację stalowych balkonów na słupach, dostawnych do budynku wspólnoty, zakotwionych w elewację, z balustradą, w liczbie 32 sztuk. Poszczególne balkony byłyby dostępne jedynie z wnętrza poszczególnych lokali, przez drzwi balkonowe. Projekt balkonów miał dostarczyć wykonawca balkonów

dostawnych firma (...). Celem sfinansowania inwestycji wspólnota miała zaciągnąć kredyt inwestycyjny w (...) Banku (...) S.A.

Z równoczesnego docieplenia budynku zrezygnowano, bowiem rosnące w ciągu 2021 r. ceny materiałów budowlanych powodowały, że bez podniesienia stawki na fundusz remontowy wspólnota nie mogła uzyskać kredytu w wysokości zabezpieczającej realizację zarówno dostawienia balkonów i remont elewacji budynku.

(dowody: sprawozdanie z działalności zarządu za 2021 r. k. 39-40, zeznania świadka E. P. k. 74-75, zeznania świadka P. P. (1) k. 75, zeznania świadka Ł. Ł. (1) k. 75-76, oferta nr 153/10/21/BA k. 31, okoliczności niesporne).

Możliwość zaopatrzenia budynku wspólnoty w balkony, jak i koszty planowanych prac ujęte w załączniku do uchwały nr (...) zostały przez zarząd ustalone w oparciu o otrzymane oferty rynkowe, jak i symulację obsługi kredytu uzyskaną z banku (...).

Zarząd przedstawił ofertę wykonawcy na zebraniu członków wspólnoty.

(dowody: oferty k. 31-35, symulacja wpływu zmiany stopy procentowej wraz z harmonogramem spłat – kredyt inwestycyjny k. 41, zeznania świadka Ł. Ł. (1) k. 75-76).

Sytuacja finansowa wspólnoty w 2022 r. była stabilna, wspólnota zachowywała płynność finansową. Roczne przychody z tytułu zaliczek na poczet funduszu remontowego ujęte w planie gospodarczym na rok 2022 wynosiły 101.828,28 zł. Stan funduszu remontowego wspólnoty na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 243.668,41 zł. Wysokość stawek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej w 2022 r. (2,30 zł/m²) oraz stawek zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy (4,00 zł/m²), nie uległa zmianie, odpowiadając stawkom obowiązującym od 1 maja 2021 r.

(dowód: sprawozdanie finansowe k. 36, uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2022 rok i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólna oraz ustalenia wysokości wpłat od wszystkich właścicieli na fundusz remontowy wspólnoty k. 37-38v, sprawozdanie z działalności zarządu za 2021 r. k. 39-40),

W marcu 2022 r. we wspólnocie podjęto następujące uchwały:

1/ „Uchwała nr (...) ogółu (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Pl. (...) w W. z dnia 01.03.2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w (...) Banku (...) S.A.”, zwana dalej uchwałą nr (...),

2/ „Uchwała nr (...) z dnia 01.03.2022 w sprawie: planowanych prac remontowych w 2022 r. – dostawienie balkonów z dokumentacją oraz pracami dodatkowymi”, zwana dalej uchwałą nr (...).

Uchwały nr (...) oraz nr (...) zostały przyjęte przez członków wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosami reprezentującymi 56,15 % udziałów w nieruchomości wspólnej głosujących „za”, przy głosach reprezentujących 39,97% udziałów w nieruchomości wspólnej głosujących „przeciw”. Głosy przeciw należały do trzynastu członków wspólnoty, jeden członek wspólnoty nie głosował.

(okoliczność bezsprzeczna, dowód: zawiadomienie k. 10).

Zgodnie z § 1 pkt 1 uchwały nr (...) właściciele lokali tworzących wspólnotę wyrazili zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę kredytu inwestycyjnego w (...) Banku (...) S.A. w wysokości do 815.000 zł na okres do 15 lat, przeznaczonego na sfinansowanie przedsięwzięcia dostawienia balkonów, przeniesienia grzejników, wstawienia okien energooszczędnych.

Stosownie do § 1 pkt 2 spłata kredytu następować miała w miesięcznych ratach z rachunku rozliczeniowego wspólnoty prowadzonego w (...) Banku (...) S.A., na który to rachunek dokonywane będą miesięczne wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w wysokości nie mniejszej niż określonej w uchwale nr 2/2021. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się

do terminowej obsługi wpłat zaliczek na fundusz remontowy w całym okresie kredytowania i do nieobniżania kwoty zaliczek do czasu spłaty kredytu bez wcześniejszej zgody banku.

Zgodnie z § 1 pkt 3 stawka na fundusz remontowy w okresie ostatnich 12 miesięcy łącznie z aktualną stawką od dnia 1 maja 2021 r. wynosić ma 4 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z § 1 pkt 4 zabezpieczeniem kredytu miało być pełnomocnictwo udzielone (...) Bankowi (...) SA do dysponowania rachunkami Wspólnoty mieszkaniowej (rozliczeniowym i oszczędnościowym). Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się, że do czasu całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu nie będzie udzielone innym podmiotom trzecim żadne pełnomocnictwo do ww. rachunków oraz że ww. rachunki nie zostaną zamknięte.

Stosownie do § 1 pkt 5 koszt realizacji prac remontowych (będących przedmiotem uchwały nr (...)) ustalono do kwoty 1.038.325,51 zł brutto.

W § 1 pkt 6 wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządowi wspólnoty mieszkaniowej powołanemu na podstawie uchwały nr 5 z dnia 15 lutego 2022 r. reprezentowanemu przez 1) M. B. (1), 2) D. M., 3) A. N., 4) M. B. (2), działających 4-osobowo pełnomocnictwa do dokonania w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu, o którym mowa w pkt 1, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to jest w szczególności do podpisania i złożenia wniosku o kredyt dla wspólnot mieszkaniowych, zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego z (...) Bank (...) S.A., o których mowa w pkt 4, jak również do złożenia wszelkich oświadczeń i podpisania pozostałych dokumentów związanych z zawarciem umowy kredytu.

Stosownie do § 2 uchwała miała wejść w życie z dniem podjęcia.

W myśl § 3 wykonanie uchwały powierzono się Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: uchwała nr (...) k. 10 – 10v.)

Zgodnie z § 1 uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa (...), wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac remontowych zawartych w załączniku. Uchwała miała wejść w życie z dniem podjęcia (§ 2). Lista planowanych prac, stanowił załącznik nr 2 do uchwały (§ 4).

Uchwała nr (...) wykonanie uchwały powierzała zarządowi wspólnoty mieszkaniowej.

W załączniku do uchwały określono koszty dostawienia balkonów wraz z dokumentacją i pracami dodatkowymi na 1 038.325,51 zł, w tym (a) balkony dostawne (przeniesienie grzejników, wycięcie otworów i wstawienie okien balkonowych, wywiezienie gruzu po otworach – 935.247,60 zł, (b) nadzór budowlany – 21.222,91 zł, (c) projekt budowlany – 18.450 zł, (d) nowe zadaszenie wejścia do klatek 3 sztuki – 61.560 zł, (e) mapy do celów projektowych 1.845 zł.

(dowód: uchwała nr (...) k. 11, 51).

Pozwana nie przystąpiła do realizacji uchwał nr (...) i (...). Zarząd wspólnoty zdecydował o tymczasowym wstrzymaniu realizacji inwestycji, jak wskazano w zawiadomieniu do mieszkańców „ze względu na obecną sytuację międzynarodową”.

(dowód: zawiadomienie k. 12).

Budynek wspólnoty wymaga okresowych prac remontowo-konserwacyjnych. Wydatki roczne wspólnoty z funduszu remontowego w ciągu ostatnich trzech lat wynosiły około 20.000 – 30.000 zł.

W 2013 r. w budynku wspólnoty wymieniono instalację grzewczą. W 2016 r. była zainstalowana nowa instalacja odgromowa. W 2018 r. w budynku była wymieniana instalacja elektryczna. W 2021 r. wydano około 10.200 zł na remont odzyskanego przez wspólnotę pomieszczenia, celem zapewnienia warunków jej funkcjonowania. W 2022 r.

wystąpiła konieczność wybudowania na nowo altany śmietnikowej, za 16.000 zł, inwestycję tę wykonano. Po opadach śniegu w grudniu 2022 r. doszło do zalewania elewacji budynku od strony południowej, w związku z nieszczelnościami dachu. We wspólnocie były też prowadzone rozmowy na temat docieplenia ścian, co pomogłoby w wyeliminowaniu grzyba na górnych kondygnacjach.

(okoliczności bezsporne)

Mieszkanie powódki znajduje się na drugim piętrze, ma 52,4 m², obecnie zamieszkuje w nim nieodpłatnie rodzina uchodźców wojennych z Ukrainy.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń powódki, które nie były kwestionowane przez pozwaną, tj. fakt bycia przez powódkę członkiem wspólnoty, daty wybudowania budynku, jego charakterystyki i ilości lokali w nim się znajdujących, charakterystyki i sposobu wykorzystywania lokalu powódki, zakresu przeprowadzonych w budynku w ostatnich latach prac remontowych, liczby właścicieli głosujących przeciwko zaskarżonym uchwałom, wreszcie – daty powiadomienia powódki o zapadnięciu skarżonych uchwał. Okoliczności te wynikają z pism procesowych, jak i oświadczeń stron z rozprawy, w tym członka zarządu wspólnoty M. B. (1). Jako, że nie były sporne, należało je uznać za przyznane, co Sąd miał na uwadze przy uwzględnieniu treści art. 229 k.p.c. oraz art. 230 k.p.c.

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów, bowiem zawiadomienie o uchwałach, sprawozdanie finansowe i z działalności zarządu, oferty na wykonawstwo przewidzianych uchwałami prac, nie były kwestionowane.

Sąd poczynił ustalenia wreszcie na podstawie zeznań świadków, ustalając szczególnie na podstawie zeznań świadka P. i świadka Ł., że planowane balkony miały służyć do użytku właścicieli poszczególnych lokali, polepszenia ich komfortu życia i zwyczajki atrakcyjności mieszkań, a tym samym ich rynkowej wartości.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j., dalej u.w.l.). właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W myśl art. 25 ust. 1a u.w.l., powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Żądanie powódki uchylecia uchwał nr (...) oraz (...) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Spór w niniejszej dotyczył tego, czy zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy powódki.

W ocenie Sądu, zarzuty powódki pod adresem uchwał nr (...) i (...) zasługiwały na uwzględnienie. Ukierunkowane na realizację inwestycji dostawienia balkonów uchwały nr (...) oraz nr (...) naruszały bowiem zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódki jako właściciela.

W myśl art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przypomnieć należy, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyty (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r., sygn. I ACa 214/13, dostępny w Legalis; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2016 r., sygn. I ACa 434/15, dostępny w Legalis).

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym w szczególności zeznania świadków, pozwoliły natomiast na ustalenie, że przewidziana w zaskarżonych uchwałach inwestycja w postaci dostawienia do budynku balkonów dostawnych, nie była ukierunkowana na należyte utrzymanie nieruchomości wspólnej, czy też jej modernizację, ale realizację partykularnych celów wspierających ją członków wspólnoty. Jest tak, bowiem zaproponowane balkony, z dostępem jedynie przez drzwi balkonowe z poszczególnych lokali, należałoby uznać za części składowe poszczególnych lokali, a nie część wspólną nieruchomości.

Stosownie do treści art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”.

Zarówno ustawa o własności lokali, jak i Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji balkonu. Wskazać niemniej należy, że ustawową przesłanką uznania balkonu za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, iż nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., sygn. III CZP 10/08, dostępna w Lex), a zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, balkon przylegający do określonego lokalu i służący do wyłącznego użytku osób zajmujących ten lokal, stanowi jego część składową, jako pomieszczenie przynależne.

Ponadto, zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, wyrażonym we wspomnianej już uchwale o sygn. III CZP 10/08, w sytuacji, gdy balkon służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu, istnieją podstawy do przyjęcia, że balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., stanowiąc zarazem część składową lokalu mieszkalnego. Jak już wskazano, zaproponowane przez wspólnotę mieszkaniową balkony, których realizacji miały służyć zakwestionowane uchwały, nie stanowiły balkonów ogólnodostępnych dla wszystkich członków wspólnoty, przykładowo przebiegających przez długość całego piętra, a wyodrębnione balkony przynależne do poszczególnych lokali, z nich tylko dostępne. Stanowiłyby przez to pomieszczenia przynależne tych lokali.

Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków wykazały, że zamiar wspólnoty nie obejmował, aby dostawione balkony w liczbie 32 były przeznaczone do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców. Były one przeznaczone jedynie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co wynika z ograniczonego dostępu do balkonów.

Jedynie te elementy architektonicznej konstrukcji balkonu, które są trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właściciela lokalu, uznać należy za niesłużące wyłącznie do użytku właściciela lokalu, i mogą być kwalifikowane jako nieruchomość wspólną.

W realiach niniejszej sprawy byłyby to jedynie elementy zewnętrzne i mocujące planowane balkony, jak słupy, na których balkony miały być posadowione, ewentualnie barierki, stanowiąc część nieruchomości wspólnej wspólnoty.

Sądowi znane są poglądy, że balkony mogą stanowić dominujący element wizualny zewnętrznej części budynku i w decydujący sposób wpływać na kształt estetyczny elewacji, który przesądza o percepcji budynku, wpływając również w pewnym stopniu na wartość całej nieruchomości, jak i poszczególnych lokali (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. I ACa 763/13, dostępny w Lex).

Stwierdzić jednakże należy, że postępowanie dowodowe w sprawie wykazało, że zaplanowane dostawienie stalowych balkonów nie służyłoby zwiększeniu estetyki czy funkcjonalności budynku wspólnoty, ale polepszeniu komfortu korzystania z poszczególnych lokali, wpływając pozytywnie jedynie na wartość poszczególnych lokali we wspólnocie. Oczekiwane korzyści z ich dostawienia, podane przez świadków, jak lepsze doświetlenie lokali, dodatkowa przestrzeń użytkowa mogąca posłużyć chociażby do wywieszenia prania, korzyści związane z przebywaniem na świeżym powietrzu i wentylacją, wreszcie zwiększona wartość poszczególnych lokali, bynajmniej nie dotyczą wspólnoty mieszkaniowej jako całości i części wspólnych nieruchomości, odnosząc się ściśle do walorów poszczególnych lokali.

Z perspektywy gospodarowania nieruchomością wspólną nie ma potrzeby dostawiania balkonów, stanowią one zbędny wydatek. Planowana inwestycja służyła natomiast sfinansowaniu ze środków funduszu remontowego nakładów nie na rzecz części wspólnej nieruchomości, służącej całej wspólnocie, ale poszczególnych wyodrębnionych lokali. Była ukierunkowana nie na realizację interesu wspólnoty jako całości, ale poszczególnych właścicieli, poprzez stworzenie dodatkowych pomieszczeń przynależnych do każdego z lokali. Wspólnota mieszkaniowa miałaby w istocie dokonać nakładów na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, finansując korzyść w ich majątku prywatnym. W ten sposób nastąpiłoby zaspokojenie potrzeb konkretnych osób, z puli środków przeznaczonych na potrzeby całej wspólnoty mieszkaniowej, przy kreacji w tym celu długoterminowego zadłużenia wspólnoty.

Z inwestycji tej nie wynikałyby natomiast żadne korzyści dla nieruchomości wspólnej pozwanej. Oczywistym natomiast jest, że powstanie zaplanowanej infrastruktury, w zakresie w jakim stanowiłaby część wspólną nieruchomości, tj. powierzchni zewnętrznych jak słupy, balustrady, wiązałoby się z koniecznością ponoszenia ze środków wspólnoty kosztów ich konserwacji i remontów. Nie sposób nie dostrzec, iż inicjatywa dostawienia balkonów spotkała się ze sprzeciwem znaczącej liczby członków wspólnoty, którzy nie widzieli potrzeby przeprowadzenia tej inicjatywy, a obawiali się związanych z nią kosztów, które obciążałyby pośrednio również ich.

Irrelevantna jest przy tym kwestia, czy sytuacja finansowa wspólnoty była na tyle dobra, że pozwalała na zaciągnięcie kredytu, bowiem ostatecznie obsługa zobowiązania miała mieć miejsce ze środków własnych wspólnoty – zarówno już zgromadzonych na funduszu remontowym, jak i przyszłych zaliczek na ten fundusz. Fundusz remontowy winien być przeznaczony na finansowanie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ewentualnie finansowanie planowanych kompleksowych remontów i modernizacji budynku. Fundusz ten nie jest przeznaczony do finansowania nakładów nie na rzecz nieruchomości wspólnej wspólnoty, ale pomieszczeń przynależnych do poszczególnych wyodrębnionych lokali.

Mając na uwadze powyższe, zaskarżone uchwały nr (...) i (...) naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, poprzez rozdysponowanie funduszy wspólnoty z funduszu remontowego czy też zaliczek pobieranych od członków wspólnoty, na podwyższenie standardu każdego z osobna lokalu, kreując przy tym długoterminowe zadłużenie całej wspólnoty. Takie przeznaczenie środków wspólnych, co do zasady mających służyć zaspokajaniu potrzeb wspólnoty jako całości, w ocenie Sądu było niedopuszczalne. Jest tak szczególnie, że jak wynika z niezakwestionowanych twierdzeń strony powodowej i strony pozwanej, wspólnota w dalszym ciągu potrzebuje przeprowadzania bieżących remontów, jako że cyklicznie pojawiają się potrzeby dokonywania wydatków na wymianę pewnych instalacji, jak instalacji elektrycznej, kominiarskiej. Występują też nieszczelności na dachu, które mogą prowadzić w miarę upływu czasu do potrzeby dokonania większych wydatków.

W ocenie Sądu, wydatkowanie kwoty ponad miliona złotych i zaciągnięcie kredytu na okres 15 lat, po to, aby walory estetyczne budynku były ewentualnie lepsze, a komfort mieszkania w nim dla pewnych osób był większy, z całą pewnością naruszało zasady prawidłowego zarządu.

Uchwały naruszały też interesy powódki jako właściciela, narażając jej interesy finansowe. Planowana inwestycja, przekraczająca kwotę miliona złotych, miałaby tylko w niewielkiej części pokrycie w funduszach, którymi wspólnota już dysponuje. Przy uwzględnieniu długiego terminu spłaty planowanego kredytu można było się spodziewać wzrostu kosztów jego obsługi, szczególnie w obecnych niestabilnych realiach gospodarczych. Możliwy byłby też wzrost cen za wykonawstwo inwestycji. W efekcie, można by ze znacznym prawdopodobieństwem przypuszczać, że w pewnej perspektywie czasowej wspólnota nie byłaby w stanie obsługiwać zadłużenia bez wzrostu zaliczek. W wypadku realizacji inwestycji istniałoby realne ryzyko konieczności przyszłego podwyższenia zaliczek na bieżącą eksploatację i fundusz remontowy, co bezpośrednio dotknęłoby także powódkę, jak i odbiłoby się na kondycji finansowej każdego z mieszkańców.

Sama okoliczność, że większość mieszkańców dysponujących większością udziałów w nieruchomości wspólnej wyraziła zgodę na przedmiotową inwestycję oraz argumentacja pozwanej, że dzięki zrealizowaniu inwestycji komfort

mieszkańców w związku z możliwością użytkowania balkonów się zwiększy, nie sanuje wskazanych wyżej wadliwości tych uchwał w świetle art. 25 ustawy o własności lokali.

Abstrahując od powyższego, powódka w zaliczkach na funduszu remontowy, byłaby zmuszona do finansowania pomieszczeń przynależnych do innych wyodrębnionych lokali, przy czym naliczana od metra kwadratowego zaliczka obciążałaby powódkę finansowaniem kosztu dostawienia balkonów w większym stopniu, aniżeli w wypadku lokali o mniejszym metrażu, opłacających niższą zaliczkę na fundusz remontowy. Powódka więc w większym stopniu finansowałaby budowę pomieszczeń przynależnych do wyłącznego użytku właścicieli mniejszych lokali.

Ponadto, konieczność ingerencji w ścianę zewnętrzną budynku, która od wewnętrznej strony jest elementem składowym lokalu powódki, celem wstawienia drzwi balkonowych i przeniesienia grzejników, nie byłaby podyktowana żadną obiektywną potrzebą związaną z wymogami nieruchomości wspólnej, stanowiąc w tym wypadku nieuprawnioną ingerencję we własność powódki.

Mając to na uwadze, wobec zaskarżenia uchwał (...) i (...) w ustawowym terminie i trafności podniesionej w pozwie i dalszych stanowiskach argumentacji, podlegały one uchyleniu, o czym Sąd orzekł jak w punktach I i II wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanej, która sprawę w całości przegrała, na rzecz powódki poniesione przez nią koszty procesu, tj. tytułem opłaty od pozwu – 400 zł.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.

Sędzia Eliza Nowicka-Skowrońska

ZARZĄDZENIE

(...)

Sędzia Eliza Nowicka-Skowrońska