

Sygn. akt I C 1314/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w L.przy (...)nr (...)

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...)nr (...)w L.z dnia 8 lipca 2013 r. w części dotyczącej obciążenia w § (...) kosztami wykonania izolacji przeciwwilgociowej wyłącznie właściciela lokalu nr (...);
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 190 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1314/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska L.wniosła o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...)(...) w L., a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że uchwałą nr (...)właściciele lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli decyzję o remoncie balkonu w lokalu nr (...), przy czym kosztami wykonania izolacji przeciwwilgociowej, zgodnie z uchwałą nr (...)w sprawie sposobu określania granic nieruchomości wspólnej, obciążyli wyłącznie właściciela lokalu nr (...). W ocenie powodowej Gminy zaskarżona uchwała naruszała jej interes oraz przepisy ustawy o własności lokali i postanowienia uchwały nr (...), gdyż balkon lokalu nr (...)w uwagi na swoją konstrukcję i usytuowanie służy wszystkim mieszkańcom i stanowi część wspólną. Przedmiotowy balkon nie posiada sufitu, a jego podłoga stanowi zadaszenie pozostałych balkonów na poniższych kondygnacjach.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy (...)(...) w L.wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu właścicieli lokali. Podała, że uchwałą nr (...) z dnia 30 maja 2012 r. określono elementy, które nie stanowią części wspólnej nieruchomości (przestrzeń wewnętrzna wyodrębniona podłogą i balustradą, a także ścianami bocznymi i sufitem) oraz postanowiono, że remonty i naprawy tych elementów łącznie z izolacją przeciwwilgociową oraz utrzymanie w czystości stanowią koszt właściciela lokalu, dla którego balkon jest do

wyłączonego korzystania. Strona powodowa uchwały tej nie zakwestionowała, stąd remont balkonu przy lokalu nr (...), który jest do wyłącznego użytku powodowej Gminy, winien obciążać właśnie ją.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że Gmina Miejska L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy (...) (...) w L..

Do przedmiotowej nieruchomości lokalowej nr (...) przynależy balkon, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu. Przedmiotowy balkon stanowi zadaszenie dla balkonów znajdujących się poniżej, sam zaś jest odkryty.

(dowód: zeznania świadka T. G. – e-protokół z dnia 12 listopada 2013 r. od godz. 00:03:38 do godz. 00:09:20, przesłuchanie pozwanej – e-protokół z dnia 12 listopada 2013 r. od godz. 00:09:22 do godz. 00:20:05).

Uchwałą nr (...) z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) (...) w L. ustalili § (...), że balkon, jako część budynku stanowiąca zarazem część składową lokalu dzieli się w sposób następujący: a) nieruchomość wspólną stanowią - elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku (w tym np. balustrady); b) nie stanowi nieruchomości wspólnej - przestrzeń wewnętrzna wyodrębniona podłogą i balustradą, a także ścianami bocznymi i sufitem - remonty i naprawy tych elementów (łącznie z izolacją przeciwwilgociową) oraz utrzymanie w czystości stanowią koszt właściciela lokalu, dla którego balkon jest do wyłącznego korzystania,

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 30 maja 2012 r. k. 27).

Balkon, przynależny do mieszkania nr (...) położonego w nieruchomości przy (...) (...) w L., był konstrukcji betonowej o wykładzinach ceramicznych i cokole ceramicznym przymocowanym do warstwy betonu, w którą wbudowane były metalowe tralki balustrady. We fugach posadzki ceramicznej płyty balkonowej występowały ubytki, co skutkowało odspajaniem się płytek ceramicznych oraz tynków. Występowały również duże nieszczelności, spękania i ubytki warstwy betonu mocującej tralki balustrady. Izolacja przeciwwilgociowa płyty balkonowej była niewystarczająca, czego następstwem było zamakanie płyty balkonowej i wpływało na odspajanie się tynków. Pojawiły się nieszczelności w połączeniu rury spustowej z odpływem wód z balkonu. Stan techniczny balkonu był dobry i nie stwarzał zagrożenia dla konstrukcji balkonu, jednakże należało przeprowadzić remont balkonu celem usunięcia zagrożenia dla użytkownika balkonu znajdującego się poniżej. W konsekwencji niezbędnym było: usunięcie płytek ceramicznych z płyty balkonowej i określenie zasadności uszczelnienia lub rozbiórki warstwy betonu mocującej tralki balustrady; usunięcie istniejącej izolacji przeciwwilgociowej i wykonanie nowej; wykonanie nowej warstwy wyrównawczej z uwzględnieniem normowych spadków; uszczelnienie połączenia odpływu wód z balkonu z rurą spustową; uzupełnienie tynków na płycie balkonowej.

(dowód: opinia techniczna z dnia 4.07.2013 r. wraz z dokumentacją fotograficzną k.19-22, zeznania świadka T. G. – e-protokół z dnia 12 listopada 2013 r. od godz. 00:03:38 do godz. 00:09:20, przesłuchanie pozwanej – e-protokół z dnia 12 listopada 2013 r. od godz. 00:09:22 do godz. 00:20:05).

Uchwałą nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. w sprawie korekty planu gospodarczego w zakresie remontów na 2013 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) (...) w L. w § (...) zmienili plan gospodarczy w zakresie remontów na 2013 r. i ustalali następujące remonty: 1) remont balkonu w lokalu nr (...) w zakresie określonym opinią techniczną z dnia 04 lipca 2013 r. sporządzoną przez P. B.; 2) awarie. Łączna planowana kwota wydatków - fundusz remontowy. Jako źródło pokrycia planowanych wydatków wskazano środki remontowe właścicieli, jednocześnie koszty wykonania izolacji przeciwwilgociowej, zgodnie z uchwałą nr (...) w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej, miały obciążać wyłącznie właściciela lokalu nr (...). W § (...) uchwały postanowili o pozostawieniu pozostałych ustaleń bez zmian, a w § (...) powierzyli wykonanie uchwały zarządcy.

Uchwała nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. została podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu właścicieli lokali. A. K., Gmina Miejska L. i L. R. swój głos oddali w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele lokali, których udziały stanowiły 71,76 % sumy udziałów. Przeciw podjęciu uchwały głosowała Gmina Miejska L., której udział wynosił 18,86 % sumy udziałów oraz L. R., której udział wynosił 9,38 % sumy udziałów. Stwierdzono, że uchwała została podjęta.

(dowód: uchwała nr (...) k. 31-33).

Pismem z dnia 1 sierpnia 2013 r., doręczonym Gminie Miejskiej L. dnia 2 sierpnia 2013 r., została ona poinformowana o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) (...) w L. oraz o możliwości i sposobie zaskarżenia uchwały do sądu powszechnego.

(dowód: pismo z dnia 1 sierpnia 2013 r. k. 5).

Z kolei dnia 26 sierpnia 2013 r. Gmina Miejska L. nadała w placówce pocztowej w L. pozew w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) (...) w L., który wpłynął do Sądu Okręgowego w J. 28 sierpnia 2013 r.

(dowód: pozew wraz z prezentatą k. 3-4, odcisk datownika stempla pocztowego k. 12).

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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. Ustawa przewiduje również szczególnie 6-tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

W pierwszej kolejności należało wskazać, iż Gmina Miejska L. posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy (...) (...) w L. Strona powodowa dochowała również 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. została podjęta, zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu właścicieli lokali. Natomiast czyniąc zadość obowiązkowi wyrażonemu w przepisie art. 23 ust. 3 wymienionej ustawy zarządca Wspólnoty poinformował Gminę Miejską L. o podjęciu uchwały nr (...), przesyłając treść podjętej uchwały w załączeniu. Mając więc na względzie, iż strona powodowa została powiadomiona pisemnie o treści przedmiotowej uchwały dnia 2 sierpnia 2013 r., a nadanie pozwu w Urzędzie Pocztowym w L. nastąpiło dnia 26 sierpnia 2013 r. (art. 165 § 2 k.p.c.), to dochowany został 6-tygodniowy termin do wniesienia powództwa.

Domagając się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 19 grudnia 2011 r. strona powodowa wskazywała na jej niezgodną z prawem i naruszającą interes skarżącej treść, na mocy której właściciele lokali pozwanej Wspólnoty obciążyli wyłącznie właściciela lokalu nr (...) kosztami remontu balkonu w postaci wykonania izolacji przeciwwilgociowej.

Zauważyć trzeba, że niniejsza uchwała została podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu właścicieli lokali (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; dalej: u.w.l.).

Przedmiotem sporu było w niniejszej sprawie było to, czy remont balkonu w szczególności wykonanie izolacji przeciwwilgociowej może obciążać wyłącznie właściciela lokalu. Rozważenia wymagało przede wszystkim określenie statusu prawnego balkonu lokalu nr (...), co zależało: po pierwsze, od tego czy ów balkon stanowi element architektury budynku jako całości i jest elementem do użytku wspólnego, a po drugie, od oceny, czy właściciel lokalu może wyłącznie korzystać z balkonu, czy też istnieje możliwość korzystania z niego przez innych członków wspólnoty.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Z kolei w świetle art. 14 u.w.l. wydatki na remonty stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną.

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.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (sygn. akt III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51, Biul.SN 2008/3/6, M.Prawn. 2009/10/560-562), której argumentację niniejszy Sąd w pełni podziela, stwierdzono, że właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.

W niniejszej sprawie, Sąd na podstawie zeznań świadka T. G. i przesłuchanie pozwanej ustalił, że balkon nieruchomości lokalowej nr (...) służy do wyłącznego użytku strony powodowej będącej właścicielem przedmiotowego lokalu, inni członkowie wspólnoty nie posiadają zaś możliwości korzystania z niego.

Należało zauważyć, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową. Balkon, który służy na wyłączny użytek mieszkańców lokalu i zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe, obejmuje bowiem powierzchnię niejako „wewnątrz” konstrukcji balkonowej. Tylko ta jego część funkcjonalnie służy potrzebom mieszkaniowym właściciela lokalu. Z kolei elementy konstrukcyjne trwale połączone z bryłą budynku, a usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, funkcji takiej już nie pełnią, a poprzez to stanowią one nieruchomość wspólną.

Na podstawie opinii technicznej z dnia 4 lipca 2013 r. wraz z dokumentacją fotograficzną, zeznań świadka T. G. i przesłuchania pozwanej, że stan techniczny balkonu, choć był dobry i nie stwarzał zagrożenia dla konstrukcji balkonu, to jednak należało przeprowadzić jego remont celem usunięcia zagrożenia dla użytkownika balkonu znajdującego się poniżej. Niewystarczająca była bowiem izolacja przeciwwilgociowa płyty balkonowej. We fugach posadzki ceramicznej płyty balkonowej występowały ubytki. Pojawiły się także duże nieszczelności, spękania i ubytki warstwy betonu mocującej tralki balustrady. Powyższe skutkowało koniecznością przeprowadzenia prac remontowych obejmujących między innymi usunięcie istniejącej izolacji przeciwwilgociowej i wykonanie nowej.

Konstrukcja balkonu lokalu nr (...) powoduje zatem, że jego płyta stanowi część konstrukcyjną budynku, a jego stan techniczny ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia innych członków wspólnoty. Zły stan izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej prowadził nie tylko do zamakania płyty balkonowej, ale wpływał na odspajanie się tynków. Zły stan fug w posadce ceramicznej płyty balkonowej powodował natomiast odrywanie się płytek ceramicznych oraz tynków. To zaś niewątpliwie skutkowało powstaniem zagrożenia dla znajdujących się w pobliżu lub na balkonach położonych niżej osób. Wpływ stanu technicznego objętego remontem balkonu lokalu nr (...) na bezpieczeństwo mieszkańców, a także na stan innych mieszkań był więc tego rodzaju, że rodził po stronie wspólnoty obowiązek dbałości o właściwe utrzymanie.

Potwierdzeniem powyższego jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach, który w wyroku z dnia 13 sierpnia 2013 r. (I ACa 484/13 LEX nr 1366078), wskazał, że podłoga usytuowana w lokalu usytuowanym na wyższej kondygnacji w postaci desek, parkietu, płytek itp. służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, który z niej korzysta. Sufit w postaci wykończenia, czy oświetlenia służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu usytuowanego poniżej. Jednakże płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element za którego stan odpowiedzialności ponosi Wspólnota. W przypadku naruszenia tego elementu lub jego wad oddziaływujących na więcej niż jeden lokal, koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna Wspólnota. Wady i uszkodzenia mające wpływ nie tylko na lokal tego właściciela, który korzysta z tarasu, winny być traktowane jako dotyczące elementu części wspólnej, a nie tylko lokalu przynależnego danemu właścicielowi.

W konsekwencji, choć koniecznym był remont balkonu w lokalu nr (...), co dotyczyło także wykonania izolacji przeciwwilgociowej, o którym stanowiła zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r., to jednak kosztami w tym zakresie nie mogła zostać obciążona wyłącznie strona powodowa. Wykonanie remontu i konserwacja spornego balkonu zmierzały do zachowania w należyłym stanie balkonu jako elementu konstrukcyjnego budynku, wpływało również na bezpieczeństwo mieszkańców lokalu położonego poniżej jak i stan elewacji budynku. Nie były zaś li tylko wynikiem upodobania powodowej Gminy.

Powyższego nie zmienia treść uchwały nr (...) z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej, w której właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) (...) w L. określili jakie części balkonu stanowią część wspólną nieruchomości, a jakie części takiej nie stanowią. Uchwała podjęta przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę nie może samodzielnie określać, które części budynku i urządzenia stanowią nieruchomość wspólną, gdyż przedmiot ten regulują przepisy ustawy o własności lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Wspólnoty podejmują uchwały w zakresie podejmowanych czynności (art. 22 u.w.l.) a nie wykładni prawa.

Mając zaś na uwadze, że możliwym jest częściowe uchylenie zaskarżonej uchwały, jeśli jej treść jest podzielna, Sąd uwzględnił powództwo uchylając uchwałę nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. w części dotyczącej obciążenia w § (...) kosztami wykonania izolacji przeciwwilgociowej wyłącznie właściciela lokalu nr (...), jako niezgodne z prawem i naruszające interes skarżącej, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Jednocześnie uwzględniając niezbędność remontu balkonu w lokalu nr (...) - o czym była mowa wcześniej - oraz usunięcia awarii, o których również stanowił § (...) uchwały nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r., powództwo w pozostałej części podlegało oddaleniu (pkt 2 sentencji wyroku). Brak było przy tym podstaw do uchylenia uchwały w zakresie § (...) i (...).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo mając na uwadze wynik postępowania, w którym uwzględniono żądanie strony powodowej w połowie, gdyż zaskarżoną uchwałę uchylono jedynie w części. Powodowa Gmina poniosła koszty postępowania w łącznej kwocie 380 zł, do których zaliczono opłatę od pozwu w wysokości 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł. Ponieważ strona powodowa wygrała w połowie należał jej się zwrot połowy poniesionych kosztów, czyli 190 zł, o czym na podstawie art. 100 k.p.c. orzeczono w pkt. 3 sentencji wyroku.