

Sygn. akt I ACa 598/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie (...) ul. (...). B. S.(...)

w Z.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 26 lutego 2016 r. sygn. akt I C 1178/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Sławomir Jamróg

I ACa 598/16

UZASADNIENIE

Powódka M. B. domagała się uchylenia uchwały Wspólnoty (...) ul. (...). B.-S. (...)w Z. nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy, która została przedstawiona na zebraniu właścicieli w dniu 31 stycznia 2015 r. i podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka wniosła również o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem jednego z dziewięciu lokali wchodzących w skład wspólnoty. Zaskarżoną uchwałą otrzymała w dniu 27 sierpnia 2015 r. pocztą elektroniczną wraz z kartą do głosowania oraz notą obciążeniową datowaną na 1 września 2015 r. Zdaniem powódki w/w uchwała rażąco narusza obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali, a także interesy powódki i zasady prawidłowego gospodarowania, w związku z czym powinna zostać uchylona. Przedmiotem uchwały jest nałożenie na członków wspólnoty jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 27,00 zł na każdy m² powierzchni mieszkania z przeznaczeniem na remont tarasów. Zdaniem powódki uchwała jest zbyt lakoniczna, nie wskazuje zakresu remontu, a tarasy przynależą do poszczególnych lokali i służą wyłącznie do użytku ich właścicielom. Przedmiot uchwały wykracza zatem poza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej i nie powinien być nią w ogóle objęty.

Powódka wskazała, że konstrukcja wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej, której przymusowymi członkami są właściciele lokali, ustanowiona została przez ustawodawcę w celu usprawnienia zarządzania nieruchomością wspólną. Nie jest dopuszczalna ingerencja wspólnot mieszkaniowych w sferę wykraczającą poza ten zakres. W szczególności uchwała wspólnoty nie może ingerować w sferę uprawnień właścicieli wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów ani określać odpowiedzialności właścicieli związanej z korzystaniem z lokali. Nie jest zatem dopuszczalne finansowanie w ramach utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną części poszczególnych lokali. Stanowi to oczywiście naruszenie interesów powódki i naruszenie zasad gospodarowania środkami wspólnoty.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a według art. 13 ust. 1 tej ustawy to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Finansowanie w ramach funduszu remontowego, przeznaczonego na remont nieruchomości wspólnej, poszczególnych nieruchomości narusza powyższą regulację. Także podjęcie uchwały właścicieli w sprawie dotyczącej poszczególnych lokali narusza przepis art. 22 ust. 2 i art. 23 u.w.l., bowiem zgodnie z nimi uchwały podejmowane są w sprawach zarządu nieruchomością wspólną (a nie poszczególnymi lokalami).

Pozwana Wspólnota (...) ul. (...). B.-S.(...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwana zarzuciła, że wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami gospodarowania środkami wspólnoty a jej podjęcie mieści się w zakresie kompetencji wspólnoty, a także jest zgodne z interesem wszystkich jej członków. Uchwała ta dotyczy części wspólnych budynku, nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza interesów powódki. Pomimo lakonicznej, a częściowo mało precyzyjnej treści uchwały w zakresie określenia jej przedmiotu jako „remont tarasów” - dotyczy ona planowanych do wykonania prac przy częściach wspólnych budynku, a mianowicie zewnętrznej części stropu podziemnego garażu. Strop podziemnego garażu jest bowiem jednocześnie elementem tarasów – ich posadzką. Planowany remont nie dotyczy polepszenia właściwości użytkowych tarasów, ale zapobieżenia dalszej degradacji, zalewaniu, zawilgoceniu oraz zagrzybieniu podziemnego garażu, który bez wątpienia jest częścią wspólną budynku. Przed wykonaniem prac naprawczych i remontowych w obrębie garażu konieczne, ze względu na zasady sztuki budowlanej, jest wykonanie przynajmniej w podstawowym zakresie naprawy i remontu jego stropu – od strony zewnętrznej będącego posadzką tarasów. Konieczność wykonania objętych zaskarżoną uchwałą prac została potwierdzona w toku wieloletniego sporu sądowego pozwanej wspólnoty z deweloperem, który wybudował budynek oraz wydzielił w nim samodzielne lokale mieszkalne. W związku z szeregiem wad i usterek budynku – w zakresie jego części wspólnych – wspólnota pozwała dewelopera o nakazanie mu wykonania czynności, które to postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu Wydział I Cywilny do sygn. akt I C 503/07. Postępowanie to zakończyło się zawarciem ugody w dniu 14 kwietnia 2008 r., której nadana została klauzula wykonalności. Dłużnik jedynie w niewielkim zakresie wywiązał się z treści ugody, co z kolei skutkowało wydaniem przez Sąd Rejonowy wZ.w sprawie I Co 579/11 postanowienia w postępowaniu egzekucyjnym umocowującego pozwaną wspólnotę do wykonania określonych prac budowlanych opisanych w treści ugody, a stwierdzonych opinią biegłego sądowego B. Ł. z 19 grudnia 2011 r – na koszt dłużnika. Przeciwno dłużnikowi toczy się aktualnie postępowanie egzekucyjne o zapłatę wynikających z wyżej opisanego postanowienia kwot, które jak na razie

nie jest skuteczne. Ze względu na postępującą degradację, zalewanie, zawilgocenie, zagrzybienie podziemnego garażu, wspólnota zdecydowała się wykonać niezbędne prace zmierzające do zapobieżenia postępowaniu wyżej wskazanych procesów, a to remontu – uszczelnienia tarasu będącego stropem podziemnego garażu. Objęte zaskarżoną uchwałą prace budowlane wynikają z treści opinii biegłego sądowego z 19 grudnia 2011 r., wspólnota została przez Sąd umocowana do ich wykonania. Niewątpliwie zatem ich wykonanie jest obowiązkiem wspólnoty, zaś prace dotyczą części wspólnych budynku. Ze względu na pogarszający się stan techniczny podziemnego garażu – pilne wykonanie prac związanych z uszczelnieniem jego stropu jest konieczne, czego przeważająca część członków wspólnoty ma pełną świadomość.

Powódka nie dokonała wpłaty objętej zaskarżoną uchwałą kwoty. Pomimo to, ze względu na istotny charakter prac objętych uchwałą, wspólnota przystąpiła już do ich wykonywania w związku z zaksięgowaniem przeważającej części wpłat od pozostałych członków wspólnoty. Wspólnota przyjęła inny, zdecydowanie tańszy sposób na uszczelnienie tarasów w niezbędnym zakresie, co istotnie zmniejsza obciążenie finansowe członków wspólnoty z tego tytułu w porównaniu do kwot wynikających z opinii biegłego. Objęte zaskarżoną uchwałą obciążenie członków wspólnoty dodatkowym świadczeniem finansowym na rzecz funduszu remontowego ma charakter tymczasowy, w związku z prowadzoną przeciwko dłużnikowi egzekucją. Wspólnota zakłada, że egzekucja zakończy się spłatą zobowiązania, na co są realne szanse wobec skierowania postępowania egzekucyjnego do nieruchomości dłużnika o charakterze komercyjnym. Wówczas wpłacone aktualnie przez członków wspólnoty składki na fundusz remontowy zostaną zwrócone.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2016 r, sygn.. akt IC 1178/15, Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł, tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

Powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty od 2003 r. Budynek, w którym została utworzona pozwana wspólnota, znajdujący się w Z. przy ul. (...) B. S. (...) posiada wady wynikające z nienależytego jego wykonania przez dewelopera. W związku z tymi wadami – w zakresie części wspólnych budynku – wspólnota pozwała dewelopera o nakazanie mu wykonania czynności mających doprowadzić do ich usunięcia. Postępowanie to toczyło się przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 503/07. Strony tego postępowania w dniu 14 kwietnia 2008 r. zawarły ugodę, w której dłużnik zobowiązał się między innymi do wykonania w budynku przy ul. (...) B. S.(...) prac polegających na:

- usunięciu zacieków na ścianach pod tarasami i przyczyn ich powstawania, w tym wykonania naprawy lub wymiany obróbek blacharskich tarasów;
- wykonania dylatacji w płytkach gresowych na tarasach przy każdej z przegród oddzielających poszczególne powierzchnie przynależne do lokali i do uzupełnienia ubytków w spoinach pomiędzy płytkami tarasu;
- wykonania wentylacji w garażu;
- usunięcia zawilgoceń, grzybów pleśniowych w garażu i do zamalowania naprawionych części ścian;

Dłużnik jedynie w niewielkim zakresie wywiązał się z treści ugody, w związku z czym Sąd Rejonowy w Z.w sprawie I Co 579/11 wydał postanowienie, na mocy którego pozwaną wspólnotę została umocowana do wykonania określonych prac budowlanych opisanych w treści ugody, a stwierdzonych opinią biegłego sądowego B. Ł. z 19 grudnia 2011 r – na koszt dłużnika. Obecnie przeciwko dłużnikowi toczy się postępowanie egzekucyjne o zapłatę wynikających z wyżej opisanego postanowienia kwot. W toku tego postępowania zajęta została nieruchomość dłużnika, która będzie przedmiotem licytacji. Dotychczas nie zostały natomiast wyegzekwowane od dłużnika kwoty pozwalające na wykonanie całości prac, objętych postanowieniem Sądu Rejonowego w Z.

Ze względu na postępującą degradację, zalewanie, zawilgocenie, zagrzybienie podziemnego garażu, pozwana wspólnota zdecydowała się wykonać we własnym zakresie niezbędne prace, zmierzające do zapobieżenia postępowaniu wyżej wskazanych procesów, poprzez remont – uszczelnienie tarasu będącego stropem podziemnego garażu. W tym celu podczas zebrania członków wspólnoty w dniu 31 stycznia 2015 r. została poddana pod głosowanie uchwała w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy. Uchwała ta była ostatecznie podejmowana w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Zgodnie z przedmiotową uchwałą (nr (...)) właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie podjęli decyzję o naliczeniu jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 27 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni mieszkania, z przeznaczeniem na remont tarasów. Powyższa kwota płatna miała być do 30 kwietnia 2015 r. na rachunek wspólnoty. Zgodnie z § (...) uchwały wchodziła ona w życie z dniem podjęcia, czyli z dniem uzyskania większości głosów liczonych według udziałów. Powódka otrzymała treść tej uchwały drogą elektroniczną w dniu 27 sierpnia 2015 r.

Jednocześnie wobec przyjęcia przedmiotowej uchwały powódka otrzymała notę obciążeniową nr:(...)obejmującą jednorazowe naliczenie zgodnie z uchwałą nr (...)w kwocie 1.298,70 zł (48,10 m⁽²⁾ x 27,00 = 1.298,70). Kwota ta miała zostać wpłacona przez powódkę na rachunek funduszu remontowego wspólnoty w terminie do 10 września 2015 r. Prace naprawcze zostały rozpoczęte przez stronę pozwaną przed wyegzekwowaniem stosownych kwot od zobowiązanego do zapłaty dewelopera, w tym celu aby zapobiec dalszemu niszczeniu budynku. Usunięcie wad w garażu budynku przy ul. (...). B. S.(...) wymaga wykonania prac na tarasach, które stanowią strop garażu podziemnego.

W okresie od 07 do 22 października 2015 r. został wykonany pierwszy etap robót polegający na zabezpieczeniu tarasów przed zamakaniem poprzez wykonanie hydroizolacji w technologii (...). Na tarasie przylegającym do lokalu powódki zostały wymienione płytki na posadzce.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności przytoczył przepis art. 25 § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (dalej w skrócie u.w.l. Dz.U.2000.80.903 j.t.). Wskazał, że pozwana nie kwestionowała, iż powódka zapoznała się z przedmiotową uchwałą w dniu 27 sierpnia 2015r. Pozew został nadany w dniu 08 października 2015r. a zatem z zachowaniem terminu 6 tygodni do zaskarżenia uchwały.

W uzasadnieniu powództwa powódka twierdziła, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali, narusza interesy powódki oraz zasady prawidłowego gospodarowania. Argumentowała, że nie został wskazany przedmiot i zakres remontu, a taras przynależy do właściciela lokalu, nie stanowi zaś części wspólnej. Nie podniosła natomiast zarzutów co do daty podjęcia uchwały, daty zapłaty wynikającej z niej kwoty na fundusz remontowy, ani też stawki wyliczenia. Powódka podniosła, że sprzeczność uchwały z prawem wynika z braku precyzji w określeniu przedmiotu i zakresu remontu przez użycie sformułowania „remont tarasów”. Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska. Należy bowiem wziąć pod uwagę, że wspólnota nie jest profesjonalnym podmiotem i od sposobu formułowania uchwał nie powinno wymagać się przesadnej precyzjności. Istotne jest zaś to, by przedmiot uchwały był jasny dla członków. Z przedstawionej przez stronę pozwaną argumentacji oraz przedłożonych do odpowiedzi na pozew dokumentów wynika, że członkowie wspólnoty byli dokładnie zorientowani co do zakresu planowanych prac remontowych. Sprawa ta została przedstawiona podczas zebrania członków, w którym powódka nie uczestniczyła. W swoich zeznaniach podała, że nie wiedziała, iż Wspólnota dochodzi odszkodowania od wykonawcy.

Biorąc to wszystko pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że treść zaskarżonej uchwały była dostatecznie precyzyjna. Gdyby bowiem treść ta dotyczyła remontu stropu garażu (którego elementem są tarasy), wówczas – w ocenie Sądu Okręgowego – pojawiłyby się również wątpliwości, czy prace nie będą obejmować substancji tarasu. Niezasadne jest oczekiwanie, by treść uchwały obejmowała cały zakres planowanych prac. Jak wynika z przedłożonych dokumentów opis tych prac jest dość obszerny a członkowie mieli prawo zapoznać się z tą dokumentacją.

Zdaniem Sądu Okręgowego Niezasadny jest także zarzut naruszenia interesów powódki, ponieważ jak wynika z oświadczenia wspólnoty wpłata ma charakter kredytujący wydatki Wspólnoty, i będzie zwrócona po wyegzekwowaniu od wykonawcy.

Nie następuje też wkroczenie w sferę prawa własności powódki, ponieważ remont ma dotyczących części wspólnych budynku. Nie wynika to wprost z treści uchwały, która posługuje się ogólnie pojęciem tarasu, lecz z zakresu uprawnień wspólnoty do decydowania jedynie w zakresie części wspólnych wywodzić można domniemanie, iż remont tych właśnie części ma dotyczyć. Nie ma racji powódka argumentując, że taras stanowi część lokalu odrębnego. Pogląd taki jest nieprawidłowy. Dokonując analizy tego problemu Sąd Okręgowy szeroko odwołał się do dorobku orzecznictwa dotyczącego balkonu, jako konstrukcji pełniącej niemal analogiczne do tarasu funkcje.

Wskazał Sąd, że balkon (taras) jest elementem konstrukcyjnym budynku, który pod względem prawa własności ma dwoistą naturę. Z jednej strony bowiem elementy konstrukcyjne balkonu zespolone z częścią wspólną, czyli ścianami i elewacją stanowią element nieruchomości wspólnej. Z drugiej strony część użytkowa wewnętrzna balkonu przynależy już do właściciela lokalu mieszkalnego, do którego przylega. 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. Natomiast wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową. Należy odróżnić pojęcie balkonu, jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego, tj. 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 korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Natomiast 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 uznał 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 nieruchomość wspólną. W konsekwencji przyjął, 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.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy Wspólnota, by dokonać prac remontowych w garażu podziemnym, stanowiącym część wspólną, musiała wykonać część robót na tarasach, które stanowiły równocześnie strop dla garażu. Bez wykonania prac na tarasach remont garażu nie powiódłby się. Remont jest wymagany dla utrzymania substancji budynku, w tym garażu jako części wspólnej w stanie zdatnym do użytku. Nie może zatem ostać się przy tym zarzut sprzeczności zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowej gospodarki wspólnoty lub sprzeczności z interesami członka (powódki).

Zdaniem Sądu Okręgowego przejawem sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki byłoby uchylanie obecnie uchwały, bacząc na to, że pierwszy etap prac został wykonany, większość członków dokonała wpłat, kolejne prace mają być wykonane na wiosnę. Uchylenie uchwały oznaczałoby konieczność poszukiwania środków przez wspólnotę zapewne w drodze kredytowania, zatem zaciągania zadłużenia, zwrot wpłaconych kwot członkom, którzy je uiścili, co jest nieracjonalne tym bardziej, że Wspólnota ma perspektywę odszkodowania od dewelopera.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, odwołując się do przepisu art.25 u.w.l. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyła w całości apelacją powódka**, zarzucając:

1/ naruszenie art. 25 § 1 ustawy o własności lokali przez jego niewłaściwe zastosowanie i brak uchylenia zaskarżonej uchwały pomimo zaistnienia jej wadliwości;

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w konsekwencji stwierdzenia, że przedmiot zaskarżonej uchwały był jasny dla członków Wspólnoty a sama uchwała wystarczająco precyzyjna pomimo tego, że nie precyzowała czy prace mają dotyczyć części konstrukcyjnej czy użytkowej tarasów a także, iż uchwała nie mogła zostać sformułowana jako dotycząca „remontu stropu garażu”, ustalenia braku naruszenia interesów powódki wobec planowanego zwrotu płatności, uznanie uchylenia uchwały za sprzeczne z prawidłowym gospodarowaniem środkami Wspólnoty i nieuznanie za takowe formułowania uchwał w sposób niejasny, budzący wątpliwości członków Wspólnoty;

3/ dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, polegających na przyjęciu, że przedmiot zaskarżonej uchwały był jasny dla członków Wspólnoty a sama uchwała wystarczająco precyzyjna a także, że uchwała nie mogła zostać sformułowana jako dotycząca „remontu stropu garażu”, ustalenia braku naruszenia interesów powódki wobec planowanego zwrotu płatności, uznanie uchylenia uchwały za sprzeczne z prawidłowym gospodarowaniem środkami Wspólnoty i nieuznanie za takowe formułowania uchwał w sposób niejasny, budzący wątpliwości członków Wspólnoty.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i przez uchylenie zaskarżonej uchwały i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powódki jest oczywiście bezzasadna.

Nie budzą żadnych zastrzeżeń ustalenia faktyczne Sądu I instancji – Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Ustalenia te obejmują akt i datę podjęcia zaskarżonej uchwały oraz jej treść. Ponadto, w oparciu o niekwestionowane przez powódkę dowody z dokumentów, Sąd Okręgowy ustalił szeroko te fakty, które tworzyły istotny dla rozstrzygnięcia sprawy kontekst sytuacyjny podjęcia przedmiotowej uchwały. W szczególności z ustaleń Sądu jasno wynika jaka była przyczyna podjęcia decyzji o „remoncie tarasów” i jaki w istocie miał być zakres prowadzonych prac. Wszystkim członkom wspólnoty – a w każdym razie tym, którzy interesują się jej sprawami – wiadomym było, że budynek przy ul. (...) ma wady, powstałe z w związku z naruszeniem zasad sztuki budowlanej przez developera. Developer zobowiązał się ugodą, zawartą ze Wspólnotą w postępowaniu sądowym do usunięcia wad, szczegółowo wymienionych w protokole ugody. Większość przedmiotowych wad umiejscowiona była w tarasach poszczególnych lokali, jednakże ich wyeliminowanie zmierzało do zapobieżenia dalszej degradacji podziemnego garażu – który bez wątpienia jest częścią wspólną budynku. Planowane prace obejmowały przede wszystkim tarasy ale zapobiec miały dalszemu zalewaniu, zawilgoceniu i zagrzybieniu podziemia budynku. Developer nie wykonał tych prac, mimo wszczęcia przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego. W takiej sytuacji jedynym sposobem usunięcia wad, było tzw. wykonanie zastępcze przez wierzyciela – czyli pozwaną Wspólnotę – stosownie do art. 1049 k.p.c. Zgodnie z postanowieniem sądu egzekucyjnego, wykonanie to miało nastąpić na koszt dłużnika, jednakże wobec bezskuteczności egzekucji koniecznych środków, Wspólnota podjęła decyzję o wykonaniu tych robót na własny koszt a następnie kontynuowanie egzekucji względem developera. Wstrzymywanie prac pogłębiłoby degradację substancji budynku, w części obejmującej podziemny garaż, stanowiący bez wątpienia część wspólną budynku w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., tj. taką część która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jeśli zatem planowany remont tarasów służyć miał, w pierwszej kolejności, zapobieżenia degradacji budowlanej podziemia, to Wspólnota była uprawniona do podjęcia uchwały w tym przedmiocie, mimo iż prace remontowe musiały ingerować w powierzchnie przynależną poszczególnym lokalom. Wydatek na taki remont służy bowiem właścicielom wszystkich lokali czyli wspólnocie. Sąd Okręgowy prawidłowo odwołał się do utrwalonego już orzecznictwa Sądu Najwyższego co do dwoistej natury balkonów czy też tarasów budynków, które, będąc częścią składowa poszczególnych lokali, w pewnych sytuacjach, muszą być traktowane jak części wspólne budynku. Sąd Apelacyjny podziela powyższe poglądy.

W świetle powyższych uwag żaden z zarzutów apelacyjnych powódki nie może odnieść skutku. W szczególności powódka bezpodstawnie przypisuje Sądowi Okręgowemu błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że treść zaskarżonej uchwały była dostatecznie precyzyjna. Podzielić bowiem należy stanowisko Sądu I instancji w tym

przedmiocie, które wyrazić można również w ten sposób, iż treść uchwały jest dostatecznie precyzyjna wówczas, gdy dla członków wspólnoty przedmiot uchwały nie budzi wątpliwości. Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Gdyby powódka właściwie interesowała się sprawami pozwanej Wspólnoty, wiedziałaby jaki jest rzeczywisty cel przedmiotowej uchwały i o jakim zakresie prac uchwała stanowi.

Nie ma racji powódka, o ile zarzuca, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, to jest art. 25 ust. 1 u.w.l. Słusznie wywiódł Sąd Okręgowy, iż brak jest określonych w w/w przepisie podstaw do uwzględnienia powództwa. Zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, gdyż, wbrew temu co twierdzi powódka, dotyczy części wspólnej budynku a więc materii zastrzeżonej do decyzji całej wspólnoty i co za tym idzie nie wkracza zakres prawa własności powódki. Nadto przedmiotowa uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Postępująca degradacja garażu wymagała natychmiastowego rozpoczęcia remontu. Trudno też mówić o naruszeniu interesów powódki – nawet gdyby sum wydatkowanych na remont nie udało się wyegzekwować od developera. Należy pamiętać, że ustawa o własności lokali (por. art. 12 ust. 1) nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków – proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

Mając na względzie powyższe argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki, jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Sławomir Jamróg