

***Sygn. akt I ACa 763/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 16 stycznia 2014 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

***Przewodniczący – Sędzia SA – Marzena Konsek – Bitkowska***

Sędzia SA – Barbara Trębska

Sędzia SO del. – Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr(...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 stycznia 2013 r., sygn. akt XXIV C 709/12

***oddala apelację.***

Sygn. akt I ACa 763/13

## UZASADNIENIE

A. W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy Alei (...) w W., w części obejmującej punkty 1, 6, 9a i 11 planu remontów i inwestycji, określonych w części B załącznika do uchwały, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszania prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszania interesu członków wspólnoty.

Powód wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu nr (...) położonego przy Al. (...) w W., który jest jednym z 61 lokali mieszkalnych w tej nieruchomości. Powód podniósł, że balkony w budynku, w którym znajduje się jego lokal, nie są częścią elewacji, spełniającą funkcje zdobnicze, ani nie są przeznaczone do użytku wszystkich mieszkańców budynku. Są natomiast tak zaprojektowane i wykonane, że dostęp do nich jest możliwy tylko z jednego lokalu mieszkalnego i służą one do wyłącznego użytku właściciela danego lokalu. Powód opisał także aspekt techniczny konstrukcji balkonów wskazując, które elementy mają trwałe połączenie z budynkiem i nie mogą być odłączone od budynku bez jego uszkodzenia. Są to według wskazań powoda: strop lub płyta konstrukcyjna (balkonowa) i tylko remont tych elementów może być finansowany przez wspólnotę. Powód podniósł, że zaskarżona uchwała nie wskazuje zakresu robót oraz, że ma wątpliwości, czy w kosztach mających obciążać wszystkich członków wspólnoty nie mieszczą się koszty mogące obciążać tylko właścicieli poszczególnych lokali. Wskazał także, że wszystkie przedsięwzięcia remontowo-inwestycyjne muszą mieć akceptację wspólnoty w drodze uchwały, a działania zarządu w tej dziedzinie bez legitymacji wspólnoty

są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Wobec tego określony w pkt. 1, 6, 9a załącznika do uchwały remont tarasów i balkonów, malowanie balustrad balkonowych, naprawa spodów płyt balkonowych od strony dziedzińca daje, zdaniem powoda, możliwość wykonania prac remontowych balkonów w części wchodzącej w zakres obowiązków właścicieli lokali, zaś określona w pkt. 11 rezerwa remontowa umożliwia prowadzenie nieokreślonych prac remontowych bez akceptacji członków wspólnoty.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że powód nie wykazał, w czym zaskarżona uchwała miałaby być niezgodna z prawem lub naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie określił i nie wykazał, na czym miałoby polegać naruszenie jego interesu. Zdaniem pozwanej, stanowisko powoda, że balkony nie stanowią części wspólnej nieruchomości jest błędne. Pozwana, opierając swoje stanowisko na orzecznictwie Sądu Najwyższego, wskazała, że wobec braku ustawowej definicji pojęcia „balkon” możliwe jest, w zależności od uwarunkowań technicznych, jak też zakresu planowanych prac remontowych, uznawanie balkonów za części budynku stanowiące nieruchomość wspólną. Pozwana wskazała przy tym, że członkowie wspólnoty prawomocną uchwałą nr (...) z dnia 24 marca 2004 r. w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej ustalili w punkcie 11 tej uchwały, że elementy konstrukcyjne, izolacja balkonów i tarasów widokowych wraz z balustradami oraz balkoniki okienne, bez okładzin ceramicznych, stanowią części nieruchomości wspólnej z tym tylko zastrzeżeniem, że konserwacja balkonów od strony wewnętrznej jest obowiązkiem właściciela lokalu. Przy czym kolorystyka powłok malarskich winna być bezwarunkowo uzgodniona z zarządem wspólnoty. Pozwana podnosiła, że uchwała ta jest umową właścicieli, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”), a zaskarżona przez powoda w niniejszym postępowaniu uchwała Nr(...) nie jest z nią niezgodna.

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz obciążył powoda kosztami procesu w kwocie 180 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. W. wraz z małżonką I. W. są wspólnymi właścicielami odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy Alei (...) w W..

W dniu 24 marca 2004 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej, w której w punkcie 11 ustalone zostało, że elementy konstrukcyjne i izolacja balkonów i tarasów widokowych wraz z balustradami oraz balkoniki okienne, bez okładzin ceramicznych, stanowią części nieruchomości wspólnej z tym tylko zastrzeżeniem, że konserwacja balkonów od strony wewnętrznej jest obowiązkiem właściciela lokalu, przy czym kolorystyka powłok malarskich winna być bezwarunkowo uzgodniona z zarządem wspólnoty.

Natomiast, w marcu 2012 r., w drodze indywidualnego zbierania głosów, została podjęta uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki należnej od właścicieli na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej i przyjęcia Planu Remontów i Inwestycji w roku 2012. W stanowiącym załącznik do podjętej uchwały planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej na rok 2012 w jego części B pod pozycją zatytułowaną „Plan remontów i inwestycji” zamieszczono zapisy: w punkcie 1 – „remont tarasów i balkonów - 38.800 zł”, w punkcie 6 – „malowanie balustrad balkonowych - 64.000 zł”, w punkcie 9a „naprawa spodów płyt balkonowych od strony dziedzińca (4 sztuki) - 10.800 zł”, zaś w punkcie 11 „rezerwa remontowa na nieprzewidziane prace w 2012 r. - 13.500 zł.” Powód o podjęciu tej uchwały został zawiadomiony w dniu 30 maja 2010 r.

Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 25 ust 1 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 interes. Natomiast, z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej. Koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w art. 14 u.w.l. i składają się na nie w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że

są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała nie narusza interesu powoda oraz nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami i zasadami prawidłowego zarządzania. W odniesieniu do zaskarżonej przez powoda części uchwały nr (...) dotyczącej planowanego remontu balkonów Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie obowiązujących przepisów, nie jest możliwe jednoznaczne określenie czy balkon stanowi wyłącznie część składową lokalu mieszkalnego i pozostaje do wyłącznego użytku właściciela takiego lokalu, czy też stanowi on część wspólną nieruchomości. W obowiązujących przepisach brak jest bowiem ustawowej definicji pojęcia balkonu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r. wydanej w sprawie o sygnaturze akt III CZP 10/08 „doświadczenie życiowe dowodzi, iż pojęciem tym (balkon) 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 ścian 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 nieruchomość 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.” Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że brak definicji balkonu umożliwia zaliczenie balkonu, zarówno do części wspólnej nieruchomości, jak też jako części składowej lokalu, służącej do wyłącznego użytku jego właściciela. Właściwe zakwalifikowanie uzależnione jest od konkretnego stanu faktycznego.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, pomocną jest uchwała nr (...) określająca granice nieruchomości wspólnej, w której w punkcie 11 ustalone zostało, że elementy konstrukcyjne i izolacja balkonów i tarasów widokowych wraz z balustradami oraz balkoniki okienne, bez okładzin ceramicznych, stanowią części nieruchomości wspólnej. Tak określone granice nieruchomości wspólnej stanowią doprecyzowanie granic nieruchomości wspólnej, które nie są w ustawie określone w sposób dokładny. Zdaniem Sądu Okręgowego, uchwała nr (...) jest zgodna z przepisami u.w.l., gdyż w swych postanowieniach nie zmienia określonego w niej zakresu pojęcia lokalu i części nieruchomości, które do niego przynależą oraz części wspólnych nieruchomości.

Z kolei zaskarżona w uchwała nr (...) w preambule zawiera wskazanie, jakim zakresem objęty zostanie remont balkonów w budynku wspólnoty. Zakres ten odpowiada określonym w uchwale nr (...) granicom nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, Sąd Okręgowy przyjął, że zaskarżona uchwała nr (...) w części dotyczącej remontu tarasów i balkonów, malowania balustrad, naprawy spódów płyt balkonowych nie narusza przepisów u.w.l., ani też innych przepisów obowiązującego prawa. Uchwała ta jako zmierzająca do zachowania w należytym stanie materii stanowiącej wspólną własność członków wspólnoty nie narusza także ich interesów, w tym interesu powoda, a także nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Także w części dotyczącej punktu 11 planu gospodarczego na rok 2012 zawartego w zaskarżonej przez powoda uchwale nr (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała ta nie narusza żadnego przepisu obowiązującego prawa, jak też nie narusza zasad zarządu nieruchomością wspólną, czy też interesów członków wspólnoty. Powód wbrew ciężącemu na nim obowiązki wynikającemu z art. 6 k.c. i 232 k.p.c., nie wykazał bowiem, w jaki sposób zaskarżona część uchwały narusza jego interesy, czy też przepisy prawa. Sąd Okręgowy wskazał, że utworzenie rezerwy remontowej nie stanowi zagrożenia niekontrolowanego wydatkowania zgromadzonych funduszy bez akceptacji członków wspólnoty w drodze uchwały. Zdaniem Sądu Okręgowego, przewidziane w planie gospodarczym pozycje „rezerwa remontowa” oraz „awarie i inne” nie pokrywają się. Wskazać należy, iż z uwagi na umieszczenie tej pozycji w części określonej „plan

remontów i inwestycji" wynika, że rezerwa ta ma dotyczyć nieprzewidzianych wydatków związanych nie z bieżącą konserwacją, lecz wydatków mogących powstać przy realizacji podjętych inwestycji przewidzianych planem. Faktem powszechnie znanym jest, iż ceny usług i materiałów budowlanych stale rosną. Zmianie ulegać mogą także należności publicznoprawne związane z tymi usługami i towarami, jak np. wzrost stawki podatku od towarów i usług. Elementy te w znaczący sposób wpływają na koszty prowadzonych prac remontowych, w związku z czym ustalenie ich dokładnej wartości z wyprzedzeniem jest znacznie utrudnione i może zagrażać realizacji inwestycji. Dlatego też, zdaniem Sądu Okręgowego, stworzenie takiej rezerwy, z której możliwe byłoby pokrywanie nieprzewidzianych wydatków leży w interesie członków wspólnoty i stanowi prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną. Utworzenie takiej rezerwy nie jest też niezgodne z przepisami u.w.l.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w całości i zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni przepisów i na niewłaściwym ich zastosowaniu,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, polegające na niezastosowaniu norm i przepisów prawnych oraz na działaniu sprzecznym z ich treścią,
- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy,
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w skutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

W konsekwencji, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa. Nadto, powód domagał się ustalenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 24 marca 2004 r.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy dokonał również prawidłowej oceny prawnej dochodzonego żądania, która w przeważającej mierze zasługuje na akceptację.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 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. Rację ma powód, podnosząc, że uchwała właścicieli lokali przewidująca finansowanie ze środków wspólnoty mieszkaniowej prac remontowych obejmujących odrębne lokale, a nie nieruchomość wspólną byłaby sprzeczna z prawem. Stosownie bowiem do treści art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Nadto, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Niedopuszczalna byłaby zatem sytuacja, w której właściciel jednego lokalu byłby zobowiązany uchwałą właścicieli do ponoszenia wydatków niezwiązanych z nieruchomością wspólną. Uchwały właścicieli mogą bowiem być podejmowane jedynie w sferze zarządu nieruchomością wspólną (zob. art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.). Natomiast, podjęcie decyzji co do remontu części składowej odrębnego lokalu niewątpliwie poza tę sferę wykracza.

Istotne znaczenie ma zatem ustalenie, czy zaskarżona uchwała nakłada na właścicieli obowiązek partycypowania w kosztach prac remontowych niezwiązanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Powód zaskarżył uchwałę nr (...) w zakresie planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2012 r. w pkt 1. zatytułowanym „remont tarasów i balkonów”, w pkt 6. – „malowanie balustrad balkonowych”, w pkt 9a. – „naprawa spodów płyt balkonowych od strony dziedzińca (4 sztuki)” oraz w pkt 11. „rezerwa remontowa na nieprzewidziane prace” (część B załącznika do uchwały

nr (...) – „Plan remontów i inwestycji”). Pierwsze trzy punkty tego planu dotyczą prac związanych z balkonami, a ostatni obejmuje „nieprzewidziane prace remontowe”. Wymaga zatem rozstrzygnięcia, czy w budynku, w którym znajduje się lokal powoda, balkony są częścią nieruchomości wspólnej, czy też stanowią części składowe przyległych do poszczególnych balkonów odrębnych lokali.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Trafnie zwraca uwagę skarżący, że przepis ten decyduje o zakwalifikowaniu konkretnych elementów budynku do nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali nie mogą zatem podjąć uchwały określającej, które części budynku stanowią nieruchomość wspólną. Uchwała taka byłaby bowiem albo sprzeczna z art. 3 ust. 2 u.w.l., gdyby regulowała te kwestie inaczej niż wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l., albo zbędna – jeżeli stanowiłaby powtórzenie zasad, określonych w tym przepisie. Tym samym, uchwała nr (...) nie może stanowić wyznacznika przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej.

W toku postępowania obie strony odwoływały się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, odmiennie jednak interpretując treść uzasadnienia tego orzeczenia. Uszło jednak uwadze stron, że Sąd Najwyższy nie przesądził w sposób jednoznaczny i uniwersalny zagadnienia przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej lub do odrębnych lokali. Sąd Najwyższy podkreślił przede wszystkim, że pojęciem „balkon” „określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku”. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, otwartą kwestią pozostającą do rozstrzygnięcia w okolicznościach konkretnej sprawy jest to, czy w danym budynku balkony będą uznawane za części nieruchomości wspólnej, czy też za części odrębnych lokali.

Chybione jest przede wszystkim odwoływanie się w tym kontekście przez skarżącego do treści art. 47 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Nie ulega wątpliwości, że żaden element balkonu nie może być odłączony „bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego”. Zatem wszystkie balkony (w całości) są częściami składowymi budynku. Co nie przesądza ich statusu prawnorzecowego z punktu widzenia przepisów u.w.l.

Przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Nie budzi bowiem wątpliwości, że ściana konstrukcyjna budynku znajdująca się w obrębie (we wnętrzu) lokalu, nie stanowi części tego lokalu, tylko dlatego, że faktyczny dostęp do niej ma jedynie właściciel lokalu, a więc wyłącznie on może z niej korzystać. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej.

Jak wskazują załączone do pozwu zdjęcia (k.5), balkony w przedmiotowym budynku, składające się w zasadzie z płyty podłogowej i metalowej barierki, są dominującym elementem wizualnym zewnętrznej części budynku i w decydujący sposób wpływają na kształt estetyczny elewacji. Nie budzi przy tym wątpliwości, że wygląd elewacji przesądza o percepcji budynku, wpływając również w pewnym stopniu na wartość całej nieruchomości, jak i poszczególnych lokali. Oczywiście jest bowiem, że potencjalni nabywcy będą bardziej skłonni nabyć lokal w budynku z estetyczną i zadbaną elewacją. Z tego względu rola elewacji budynku wykracza poza funkcje związane z poszczególnymi lokalami. Zatem części budynku znajdujące się na zewnątrz odrębnych lokali, przesądzające o kształcie elewacji muszą być, co do zasady, traktowane jako części nieruchomości wspólnej.

Barierka każdego z przedmiotowych balkonów jest elementem w istotny sposób kształtującym wygląd elewacji całego budynku i jako taka nie może być uznana za część nieruchomości służącej do wyłącznego użytku właściciela przylegającego do danego balkonu lokalu. Nie sposób w szczególności w niniejszej sprawie w sensowny sposób

rozdzielić wewnętrznej części barierki, która mogłaby ewentualnie stanowić część składową lokalu, od części zewnętrznej będącej fragmentem nieruchomości wspólnej (elewacji). Do takiego kryterium podziału zdaje się odwoływać uchwała nr (...), gdzie stwierdza się, że „konserwacja balkonów od strony wewnętrznej jest obowiązkiem właściciela lokalu”. Jednak z uwagi na konstrukcję i kształt barierki takie rozróżnienie nie jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego, możliwe.

Trudno też uznać za racjonalne rozwiązanie, które nakładałoby na właścicieli poszczególnych lokali obowiązek utrzymania barierki balkonów w stanie należytym, a co za tym idzie także obowiązek ich okresowego malowania. Doprowadziłoby to w efekcie do całkowitego chaosu estetycznego, zakładając nawet, że właściciele staraliby się uzgodnić kolorystykę używanych farb. Mając jednak na względzie różnorodność dostępnych na rynku farb i szereg możliwych do zastosowania technik malarskich, jest wielce prawdopodobne, że uzgodnienia takie nie pozwoliłyby uniknąć pomalowania poszczególnych barierki w odmienny sposób.

Odnośnie płyt podłogowych balkonów, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, płyty te pełnią taką samą rolę, jak stropy. Jedną z ich funkcji jest więc rozgraniczenie dwóch sąsiadujących ze sobą w pionie lokali. W tym wypadku rola płyty podłogowej również wykracza poza sferę korzystania z jednego lokalu. Także zatem i ten element należy zakwalifikować, jako część nieruchomości wspólnej.

Do odmiennych wniosków nie prowadzi przy tym przyjęcie, że częścią składową lokalu (pomieszczeniem pomocniczym) jest „przestrzeń wewnętrzna” balkonu „wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08). Oczywiście jest przecież, iż owa „przestrzeń wewnętrzna” służy do użytku wyłącznie właścicielowi tego lokalu, który ma do niej dostęp. Nie oznacza to jednak, że elementy „wyodrębniające” tak rozumianą przestrzeń, a więc podłoga i balustrada, również stanowią część lokalu. Podobnie z tego, że zewnętrzna ściana budynku „wyodrębnia” lokal nie można wywodzić, że ściana ta stanowi część przylegającego do niej lokalu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przy rozważaniach odnoszących się do praworzecowego statusu balkonów w niniejszej sprawie, nie można również pominąć aspektów czysto praktycznych. Według powoda, poszczególne elementy balkonu podlegają odrębnym reżimom praworzecowym, a mianowicie część „konstrukcyjna” balkonu stanowi część składową nieruchomości, posadzka i barierka – część składową przylegającego do balkonu lokalu, a dolna część płyty podłogowej – część składową lokalu znajdującego się poniżej balkonu. Zaakceptowanie tej tezy niezmiernie utrudniałoby podejmowanie decyzji w przedmiocie wykonania jakichkolwiek prac remontowych związanych z balkonami. W tym celu konieczne byłoby uzyskanie zgody nie tylko właścicieli obu sąsiadujących w pionie lokali (co do części balkonu wchodzących w skład odrębnych lokali), ale także zgody ogółu właścicieli wyrażonej w uchwale (co do części nieruchomości wspólnej). Nie wymaga szerszej argumentacji, że taki tryb podejmowania decyzji mógłby całkowicie uniemożliwić wykonanie celowych i niezbędnych prac remontowych.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny przychylił się do poglądu, że „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 nieruchomość wspólną” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08).

W konsekwencji, uchwała nr (...) w zakresie planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2012 r. w pkt 1. zatytułowanym „remont tarasów i balkonów”, w pkt 6. – „malowanie balustrad balkonowych”, w pkt 9a. – „naprawa spódów płyt balkonowych od strony dziedzińca (4 sztuki)” nie narusza przepisów prawa, ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ani interesów skarżącego, ponieważ przewiduje wykonanie prac remontowych w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Trafnie zatem Sąd Okręgowy oddalił powództwo w tym zakresie w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących pkt 11. załącznika do uchwały nr (...), zatytułowanego „rezerwa remontowa na nieprzewidziane prace”, wymaga przede wszystkim podkreślenia, że przepisy u.w.l. nie określają żadnych wymagań dotyczących sposobu ustalania planu gospodarczego, w tym w szczególności co do szczegółowości tego planu. Przepis art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. stwierdza jedynie, że przedmiotem corocznego zebrania powinno być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu. Natomiast, z przepisu art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l. wynika, że przyjęcie takiego planu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Powiązanie w treści art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. przyjęcia planu gospodarczego z wysokością zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 u.w.l.), wskazuje, że plan ten ma służyć określeniu prognozowanych w danym okresie przychodów i wydatków wspólnoty mieszkaniowej, aby możliwe było określenie wysokości zaliczek. Obserwacja praktyki wskazuje, że w planach gospodarczych właściciele często posługują się dosyć lakonicznymi sformułowaniami, wskazując np. na planowaną wysokość wydatków na „remonty”, nie precyzując w żaden sposób rodzaju i zakresu przewidywanych prac.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nadmiernym wymaganiem w stosunku do planu gospodarczego jest przyjęcie, że plan ten powinien być na tyle precyzyjny, aby poddawał się weryfikacji m.in. co do zakresu i rodzaju zakładanych prac remontowych. Brak jest istotnych argumentów, aby uniemożliwić właścicielom w planie gospodarczym ogólne formułowanie celów, na jakie będą ponoszone wydatki. Oczywiście, wskazanie w planie gospodarczym, że określona kwota zostanie przeznaczona na „remonty” nie wyklucza konieczności podjęcia w późniejszym czasie uchwały właścicieli, precyzującej rodzaj i zakres prac, o ile decyzja w tym zakresie będzie przekraczała zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Nie sposób zatem przyjąć, że przewidzenie w planie gospodarczym „rezerwy remontowej na nieprzewidziane prace” uzasadnia uchylene uchwały w tym zakresie na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Według Sądu Apelacyjnego, zakładanie konieczności poniesienia nieprzewidzianych wydatków i tworzenie przeznaczonych na nie rezerw jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i pozwala na elastyczne reagowanie w sytuacjach losowych. Podnoszone przez powoda zarzuty, że w ten sposób właściciele są pozbawieni kontroli nad wydatkowaniem takich środków są chybione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w wypadku zakwalifikowania takich wydatków jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, zarząd nie będzie mógł podjąć samodzielnej decyzji w tym przedmiocie (art. 22 ust. 1 u.w.l.) i konieczne będzie podjęcie uchwały przez właścicieli lokali. Jeżeli natomiast środki przewidziane w takiej rezerwie zostaną przez zarząd wydatkowane w sposób niecelowy, niezgodnie z prawem albo – w wypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną – bez uchwały właścicieli, może to rodzić różnorodną odpowiedzialność członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jest to jednak zagadnienie niedotyczące prawidłowości podjętej uchwały, ale sposobu jej wykonania. Inaczej rzecz ujmując, z faktu, że każda uchwała może zostać wykonana przez zarząd w sposób sprzeczny z prawem nie sposób wyciągać wniosków co do zgodności danej uchwały z prawem, czy też zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zatem również powództwo w zakresie „rezerwy remontowej na nieprzewidziane prace” nie znajdowało oparcia w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Wymaga przy tym wyjaśnienia, że powód nie mógł skutecznie w apelacji zmienić powództwa i wystąpić z nowym żądaniem obok poprzedniego, tj. żądaniem ustalenia nieważności uchwały nr (...) (apelacja – k.172). Zgodnie bowiem z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Z tego względu zmiana powództwa była bezskuteczna i Sąd Apelacyjny nie rozpoznawał ww. żądania.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny, uznając, że zaskarżony wyrok wbrew wywiodom apelacji odpowiada prawu, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako bezzasadną.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.