

Sygn. akt VI ACa 1284/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 marca 2012 r.**

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

**Przewodniczący - Sędzia SA – Jerzy Paszkowski (spr.)**

**Sędzia SA – Ewa Klimowicz – Przygódzka**

**Sędzia SO (del.) – Beata Waś**

**Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska**

**po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa J. K.**

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

**o uchylenie części uchwały**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 27 lipca 2011 r.**

**sygn. akt IV C 536/11**

**I zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**II zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI ACa 1284/11**

## UZASADNIENIE

W dniu 17 III 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) przyjmującą do realizacji plan gospodarczy na rok 2011. W paragrafie 2 pkt 2 tejże uchwały ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,80 zł proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na m kw. posiadanego lokalu miesięcznie z przeznaczeniem m.in. na wykonanie daszków nad balkonami IV pietra, warunkowo według posiadanych środków - 6000 zł. Rozwiązanie to zostało powtórzone w załączniku nr 2 pkt 8 do przedmiotowej uchwały.

W dniu 27 IV 2011 r. członek tejże wspólnoty mieszkaniowej J. K. złożył pozew do sądu, w którym wnosił o uchylenie powyższego pkt 8 załącznika nr 2 do uchwały nr (...)wraz z zapisem dotyczącym daszków znajdującym się w treści samej uchwały, podnosząc, że daszki nad balkonami o których mowa w planie gospodarczym , służą do wyłącznego użytkownika właścicieli lokali , do których przynależą balkony jako pomieszczenia pomocnicze, a zatem nie stanowią nieruchomości wspólnej. W takiej zaś sytuacji koszty ich remontu, zgodnie z ustawą o własności lokali powinien ponosić właściciel lokalu, który korzysta z daszku, a nie wszyscy członkowie wspólnoty.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że sporne daszki nie pełnią żadnej funkcji związanej z balkonami nad którymi się znajdują, ich zadaniem jest powstrzymywanie tworzenia się sopli lodu, które mogą zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, tym samym należą one do nieruchomości wspólnej, służą zaspokajaniu potrzeb wszystkich mieszkańców budynku.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie powództwa J. K. uwzględnił.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że budynek nr (...) przy ulicy (...) w W. posiada 4 piętra, przy niektórych lokalach znajdują się balkony. Przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej, około 18- 19 lat temu, nad balkonami na IV piętrze zainstalowano daszki z pofalowanego materiału wykonanego z płyt pleksi. Przymocowano je do ściany elewacji na metalowych konstrukcjach. Pod balkonami nad którymi znajdują się daszki nie ma ciągów komunikacyjnych , jest tam trawnik. Ułożony bezpośrednio przy ścianie budynku ciąg płytek, nie pełni roli chodnika. Sporne daszki zabezpieczały balkony przed opadami nawisów śnieżnych i soplami lodu oraz tą część elewacji przed zaciekami deszczu. Z biegiem lat daszki uległy zniszczeniu. Obecnie zostały zdemontowane.

W dniu 17 III 2011 r. została podjęta większością 0,5024 udziałów przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. zaskarżona uchwała omówiona na wstępie.

Jako podstawę swoich ustaleń faktycznych sąd I instancji wskazał zeznania administratora budynku - świadka D. R. oraz złożone do akt dokumenty i zdjęcia budynku.

Oceniając zgłoszone w pozwie roszczenie o częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, opierające się na przepisie art. 25 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, iż zostało ono wniesione w 6 tygodniowym terminie prekluzyjnym o jakim mowa jest w ust.2 w/w artykułu. Po drugie uznał , że zostały spełnione przesłanki do uchylenia uchwały w zaskarżonym zakresie, określone w ust. 1 art. 25 w/w ustawy, gdyż obciążenie członków wspólnoty mieszkaniowej kosztami remontów daszków usytuowanych nad balkonami ostatniego piętra, które nie stanowią części nieruchomości wspólnej , było sprzeczne z przepisami prawa.

Zgodnie bowiem z ustawą o własności lokali , poza wyjątkiem określonym w jej art. 22 ust 4 , wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał, które ingerują w prawa odrębnej własności lokalu poszczególnego jego właściciela i zarazem członka wspólnoty. Taki zaś charakter zdaniem sądu I instancji ma treść podjętej w dniu 17 III 2011 r. uchwały nr (...) , która ma zabezpieczyć 3 balkony usytuowane przy mieszkaniach na IV piętrze przed soplami lodu, śniegiem i zaciekami wodnymi. . Uchwała powyższa nie wiązała się zatem z zarządem nieruchomością wspólną, gdyż to każdy właściciel lokalu , przy którym usytuowany jest balkon , stanowiący jego część składową, powinien ponosić wydatki związane z jego utrzymaniem, w tym koszty zabezpieczenia stanu balkonu przed soplami lodu, śniegiem i zaciekami wodnymi , co wynika z art. 13 ust. 1 ustawy o w.l..

Podejmując przedmiotową uchwałę wspólnota mieszkaniowa przekroczyła przypisane jej ustawą o własności lokali kompetencje do podejmowania uchwał dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną ( art. 22 ust 2 ), gdyż treść podjętej przez nią uchwały ingeruje w odrębną własność każdego lokalu. Uchwała powyższa narusza także art. 140 k.c., gdyż bezpośrednio wkracza w prawa właściciela każdego lokalu do korzystania ze swojej rzeczy.

Za nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy została uznana przez sąd I instancji podnoszona przez pozwaną okoliczność powstania spornych daszków przed utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej. Nie budziło bowiem

wątpliwości, że nie stanowią one elementu konstrukcyjnego budynku, zostały w toku jego użytkowania zamontowane do ściany elewacji i balkonów za pomocą metalowych konstrukcji. Jest to więc element architektonicznie obcy, nie będący integralną częścią budynku, ingerujący w przestrzeń balkonu należącego do właścicieli poszczególnych lokali.

Powołując się na orzecznictwo sądów administracyjnych Sąd Okręgowy podnosił, że odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej może dotyczyć tylko części wspólnych budynku, do których nie można zliczyć przykładowo balkonów czy tarasów, służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Obowiązek utrzymania balkonu czy tarasu przynależącego do określonego lokalu w należyтым stanie obciąża właściciela lokalu. Tym samym za niezasadne i nieudowodnione uznał stanowisko strony pozwanej, która konieczność zainstalowania nowych daszków nad balkonami IV piętra uzasadniała faktem odpowiedzialności wspólnoty na gruncie prawa budowlanego (art. 61) za utrzymanie budynku w stanie technicznym zapewniającym jego bezpieczne używanie oraz koniecznością ochrony elewacji przed zaciekami, zabezpieczeniem przed opadaniem nawisów śnieżnych i sopli.

Podnosił, że argumentację tego rodzaju można byłoby uwzględnić jeżeli miałyby ona dotyczyć zabezpieczenia balkonów, nad którymi znajdowały się daszki oraz niewielkiego fragmentu elewacji budynku znajdującego się bezpośrednio pod nimi, ale nie całości budynku. Dowody zgromadzone w sprawie zdaniem sądu I instancji wskazywały, że zabezpieczenie w postaci daszków dotyczy tylko fragmentu budynku, a zatem nie może służyć całej wspólnotie, a jedynie właścicielom trzech wybranych lokali. Podkreślał ponadto, że wzdłuż budynku w miejscu planowanego montażu daszków nie ma żadnych ciągów komunikacyjnych, a zatem argument o funkcji zabezpieczającej przed opadaniem nawisów śnieżnych i sopli w powiązaniu z obowiązkami właściciela budynku wynikającymi z art. 61 prawa budowlanego, nie zasługuje na uwzględnienie.

Reasumując sąd I instancji stwierdził, że pozwana wspólnota mieszkaniowa wbrew wynikającemu z art. 6 k.c. obowiązkowi nie udowodniła, że omawiane daszki mają jakieś większe znaczenie poza ochroną balkonów, nad którymi bezpośrednio miały być zamontowane. Jako niewystraszający w tym zakresie ocenił dowód z zeznań świadka – administratora budynku, podnosząc, iż innych dowodów w sprawie, w szczególności w postaci opinii biegłego, który wypowiedziałby się na okoliczność czy przedmiotowe daszki mogą zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych, związanych z działaniem człowieka czy sił przyrody, pozwana nie zgłaszała.

Sąd Okręgowy wyraził ponadto stanowisko, że nie sposób jest mówić o remoncie daszków, które zostały całkowicie zdemontowane i muszą zostać odtworzone w całości.

Z wyrokiem powyższym nie zgodziła się strona pozwana wnosząc apelację, w której zarzuciła naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o w.l. poprzez jego zastosowanie, pomimo, że zaskarżona część uchwały nie była niezgodna z prawem ani nie naruszała zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną czy też interesów właścicieli poszczególnych lokali. W uzasadnieniu apelacji podniesione zostało, iż wbrew art. 6 k.c. powód nie wykazał istnienia przesłanek z art. 25 ust 1 ustawy o w.l., w szczególności nie udowodnił stawianej przez siebie tezy, że daszki, o jakich mowa w uchwale miały służyć zaspokajaniu potrzeb wyłącznie właścicieli trzech lokali z ostatniego piętra. Tezie tej zaś przeczyły zeznania administratora budynku, z których wynikało, że zadaniem tychże daszków była ochrona nieruchomości wspólnej.

Tym samym pozwana wносиła o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie powództwa J. K. w całości.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja strony pozwanej podlega uwzględnieniu. Wskazany w niej zarzut naruszenia art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali uznać należało za zasadny aczkolwiek z nieco innych względów niż podnoszono to w uzasadnieniu apelacji. Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż zainstalowane nad balkonami IV piętra zadaszenia chronią głównie balkony nad którymi są bezpośrednio zainstalowane przed zwisającymi z dachu budynku nawisami śnieżnymi i soplami lodu oraz część elewacji budynku przed zaciekami deszczu.

Z uwagi na brak ciągu komunikacyjnego pod w/w balkonami, ale przede wszystkim z uwagi na miejsce zamontowania tychże daszków, bezpośrednio nad drzwiami balkonowymi poszczególnych lokali, z uwagi na ich szerokość

obejmującą szerokość jedynie płyty balkonowej, nie sposób jest w istocie przyjąć, iż stanowią formę zabezpieczenia także dla innych osób, poza korzystającymi z zadaszonych balkonów, w szczególności pieszych.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji były zatem prawidłowe, powód w szczególności nie wykazał innej funkcji spornych zadaszonych , do czego z mocy art. 6 k.c. był zobowiązany. Błędna była natomiast ich subsumpcja dokonana pod normę art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali. Przepis ten zawiera definicję nieruchomości wspólnej , do której zaliczyć należy grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z definicji tej Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 X 2002 r. III RN 153/01 wyprowadził a contrario wniosek, że urządzenia i części budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Błąd sądu I instancji polegał na tym, iż daszki mające podlegać wymianie za środki pochodzące z funduszu remontowego powiązał z balkonami , stanowiącymi zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego część składową lokalu mieszkalnego ( uchwała z 7 III 2008 r. III CZP 10/08), a nie z dachem , który stanowi niewątpliwie stały element konstrukcyjny budynku i służy wszystkim właścicielom lokali w nim położonych.

Utrzymanie dachu w należytych stanie i porządku, a tym samym usuwanie zwisających z niego sopli lodu czy też nawisów śnieżnych , stanowiących bezpośrednie zagrożenie również dla właścicieli i mieszkańców lokali , korzystających z balkonów położonych na ostatnim piętrze, obciąża wspólnotę mieszkaniową, wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną, który powinien zgodnie z art. 13 ust 1 i 14 w zw. z art. 15 ust 1 ustawy o w.l. być finansowany z zaliczek płaconych przez członków wspólnoty. Obowiązek taki wynika z przywoływanego przez pozwaną art. 61 prawa budowlanego.

„ Przepisy administracyjne nie mówią wprost o obowiązku zrzucania śniegu z dachu czy zbijania sopli. Należy uznać, że mieści się to pod pojęciem właściwej gospodarki nieruchomością. Między innymi zgodnie z art. 61 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.) właściciel lub zarządca jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt budowlany zgodnie z określonymi w tej ustawie zasadami. Jedną z nich jest obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika.” Lewandowski K. artykuł Rzeczposp. PCD

Właściciel lokalu mieszkalnego położonego na ostatnim piętrze , czy też osoba z niego korzystająca , w przypadku doznania szkody spowodowanej np. oberwaniem się sopli lodu z dachu , będzie miała prawo domagania się od wspólnoty mieszkaniowej odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zarządu nad nieruchomością wspólną ( patrz , Komentarz do K.C. Tom 3, Zobowiązania. Część ogólna . pod red. A.Kidyby i innych , SN z 28 II 2006 III CZP 5/06). Nie sposób jest tym samym przyjąć, że koszty wymiany zniszczonych zadaszonych znajdujących się nad balkonami ostatniego piętra nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zadaszonych te stanowią środek zabezpieczenia przed zagrożeniem jakie związane jest z elementem nieruchomości wspólnej w postaci dachu, którym to zagrożeniem objęci są nie wszyscy właściciele lokali , ale tylko ci , których lokale posiadające balkony, usytuowane są bezpośrednio pod tymże dachem. Występują oni wówczas wobec wspólnoty mieszkaniowej jako osoby trzecie, jako potencjalni poszkodowani. Słusznie tym samym podnosiła strona pozwana w odpowiedzi na apelację, że przedmiotowe daszki nie mają pełnić żadnej funkcji związanej z utrzymaniem balkonów, ich zadaniem jest wyeliminowanie zagrożenia dla mienia i zdrowia ludzkiego , jakie to zagrożenie związane jest z ich usytuowaniem bezpośrednio pod dachem budynku, w przypadku zniszczenia się którego odpowiedzialność ponosić będzie wspólnota za nienależyte wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną. Tym samym celem tychże daszków jest ochrona interesów wspólnoty mieszkaniowej, poprzez wyeliminowanie ryzyka odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej wobec użytkowników balkonów ostatniego piętra. Dlatego też zadaszonych te powstały nad każdym balkonem czwartego piętra, a nie tylko nad niektórymi z nich jak sugerowały dotychczasowe wypowiedzi strony powodowej.

Nie sposób jest poza tym przyjąć, że sporne zadaszonych stanowią element składowy lokalu , nie są to bowiem jakiegokolwiek rodzaju pomieszczenia , w tym ani pomocnicze ani przynależne o jakich mowa w art. 2 ust 2 i 4 ustawy o w.l. Są to elementy elewacji budynku zabezpieczające w istocie osoby i mienie zagrożone przed mogącymi spadać z dachu nawisami śnieżnymi czy soplami lodu.

Dodać ponadto należy, iż wymiana zniszczonych daszków na nowe zdaniem Sądu Apelacyjnego mieści się w pojęciu remontu w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali jak i w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy prawo budowlane, gdyż zmierza do odtworzenia stanu pierwotnego ( patrz WSA w Bydgoszczy z 27 I 2011 r. II SA 1413/10). Powoływanie się w tym zakresie przez powoda na dołączony do akt wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie, było niezasadne, gdyż w stanie faktycznym stanowiącym podstawę jego wydania chodziło o zainstalowanie nowej konstrukcji, która poprzednio nie istniała, a nie o odtworzenie istniejącego stanu rzeczy. Stan faktyczny w tamtej sprawie różnił się ponadto od okoliczności sprawy niniejszej także tym, iż jedyną ustaloną w sprawie lubelskiej funkcją zadaszeń znajdujących się nad balkonami ostatniego piętra budynku była ochrona powierzchni tychże balkonów przez opadami atmosferycznymi. Kwestia spadających z dachu sopli lodu i nawisów śnieżnych, stanowiących zagrożenie dla mienia i zdrowia ludzkiego nie była w ogóle brana pod uwagę. Nie sposób zatem było porównywać rozstrzygnięcia wydane przez Sąd Apelacyjny w Lublinie z rozstrzygnięciem sprawy omawianej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny z mocy art. 386§ 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Kosztami postępowania sądowego za I i II instancję obciążył powoda jako stronę przegrywającą proces, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98§ 1 k.p.c.