

Sygn. akt VIA Ca 1705/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Kuracka

Sędziowie: SA Agata Zając (spr.)

SO (del.) Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 września 2014 r.

sygn. akt XXV C 614/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od M. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1705/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 maja 2014 r. M. B. wniosła o uchylenie punktu 4 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowa (...) w W. nr (...) z 29 marca 2014 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali.

Powódka podniosła, że podjęta przez Wspólnotę uchwała:

- narusza interesy powódki polegające na mniejszym dostępie światła dziennego do jej lokalu, co wpływa na obniżenie wartości lokalu, powoduje dyskomfort i duże utrudnienie dla osób mieszkających w lokalu,
- wykracza poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej,
- loggia stanowi część elewacji budynku ale w takim kształcie, jaki został jej pierwotnie nadany.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów, podnosząc, że:

- loggie stanowią część nieruchomości wspólnej, a ich powierzchnie nie uwzględniano przy obliczaniu powierzchni lokali,
- mieszkańcy skarżyli się na dodatkowe otwory w loggiach od strony ul. (...) z uwagi na dodatkowy hałas, przeciągi, ptaki,
- zabudowa dotyczy 12 lokali, zaś właściciele 11 lokali wyrazili zgodę na zabudowę
- w 2012 r. były prowadzone konsultacje dotyczące zabudowy elewacji, powódka nie zgłosiła wtedy żadnych zastrzeżeń
- wspólnym dobrem było doprowadzenie do termomodernizacji budynku
- powódka otwór w loggii od strony południowej – otwór podstawowy co do dostępu światła, sama zabudowała konstrukcją przesuwaną, zainstalowała zasłonki a część ażurową ekranu zabudowała materiałem nie przepuszczającym światła.

Wyrokiem z dnia 3 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Budynek został oddany do użytku w 1985 r. Od 1 kwietnia 2011 r. zarząd nieruchomością wspólną przejęła Wspólnota Mieszkaniowa. Przez wiele lat właściciele 12 lokali skarżyli się na otwory boczne zlokalizowane w loggiach, które powodowały dodatkowy hałas, gnieźdzenie się ptaków i zabrudzenia. Ponieważ ówczesna administracja nie reagowała na te skargi, mieszkańcy sami zabudowywali otwory sposobem gospodarczym. W budynku jest 119 lokali mieszkalnych, a otwory boczne w loggiach znajdowały się tylko w 12 lokalach.

Wspólnota podjęła decyzję o termomodernizacji zaciągając na ten cel kredyt, wykonano projekt elewacji, który nie przewidywał pozostawienia otworów bocznych. Mieszkańcy mogli zapoznać się z projektem termomodernizacji i opowiedzieć się za preferowaną koncepcją kolorystyczną, nie były zgłoszone żadne uwagi. Decyzją Prezydenta m.(...) W. z 26 kwietnia 2013 r. projekt został zatwierdzony i uzyskał pozwolenie na budowę.

W toku prac remontowych, 6 marca 2014 r. pozwana zwołała spotkanie właścicieli lokali posiadających loggie podlegające zabudowie, na którym wszyscy zainteresowani poza powódką, nieobecna na spotkaniu, potwierdzili wcześniejsze stanowiska. Pozwana uzyskała od powódki informację, że nie zgadza się ona na zabudowę. W toku prac termomodernizacyjnych powódka trwale zamknęła posiadane zabudowy loggii i wywiesiła na oknie swój sprzeciw, uniemożliwiając realizację projektu i wstrzymując prace budowlane na ścianie.

W dniu 29 marca 2014 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), w której punkcie czwartym wskazała, że wyraża zgodę na dokonanie stałej, murowanej zabudowy otworów loggii od strony ul. (...), zgodnie z prawomocną Decyzją Prezydenta m.(...) W. zatwierdzającą projekt budowlany.

Zdaniem powódki uchwała wykracza poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej i narusza interes powódki przez zmniejszenie dostępu światła dziennego do jej lokalu, a przez to wpływa na obniżenie wartości lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przywołał treść przepisów art. 25 ustawy o własności lokali stwierdzając, iż pozwalają one na zaskarżenie każdej uchwały właścicieli lokali do sądu, zaś podstawą uchylenia uchwały może być jej sprzeczność z prawem albo umową właścicieli, także naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesu właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi balkon ani loggia przylegająca do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służąca do wyłącznego użytku jego właścicieli, która stanowi część składową lokalu. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi jednak elementy architektoniczne konstrukcji balkonu, które są trwale połączone z bryłą budynku i usytuowane na ogół na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanych do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zajmujących lokale.

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa uchwała co do zasady dotyczyła części budynku wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, gdyż elementem wspólnym, konstrukcyjnym w wypadku loggii jest jej lico. Z zebranego w sprawie materiału wynika, że docieplenie obejmujące część wspólną zostało, zgodnie z podjętą uchwałą, wykonane, a zabudowa otworów w 12 loggiach wykonana została zgodnie z prawem budowlanym.

Sąd Okręgowy uznał, iż powódka nie udowodniła, aby zaskarżona uchwała w jakikolwiek sposób naruszała jej interes i aby podjęcie uchwały wpłynęło na uszczuplenie wartości nieruchomości lokalowej powódki. Sama powódka zabudowała loggie przesuwanymi szybami, zamontowała zasłonki, a część ażurową loggii, stanowiącą jej doświetlenie, zabudowała materiałem nieprzepuszczającym światła.

Wskazując na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem ani że narusza jej interesy, co uzasadnia oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że punkt 4 zaskarżonej uchwały nie narusza interesów i praw powódki, wyłącznie korzystającej z loggii w sytuacji, gdy zamurowanie okna w loggii wpływa na mniejszy dostęp światła słonecznego do loggii, zmienia jej wygląd, pozbawia powódkę możliwości decydowania o kształcie i wyglądzie loggii;
- naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji, gdy uchwała właścicieli lokali obejmować może zgodę udzieloną właścicielom lokali na przebudowę wspólnej nieruchomości, a nie ogólną zgodę, z pominięciem woli właścicieli;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie wniosku o tym, że zamurowanie okna w loggii nie wpływało na zmniejszenie dostępu światła do lokalu, a także nie uznanie, że zamurowanie okna w loggii wpływa na mniejszy dostęp światła nie tylko do lokalu, ale także do samej loggii, co nie wymagało dowodu ze strony powodowej, gdyż oczywistym jest, że zamurowanie okna miało wpływ na mniejszy dostęp światła do loggii.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie punktu 4 uchwały Wspólnoty nr (...) oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są prawidłowe i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny podziela i uznaje je za własne, aprobując także wyprowadzone na ich podstawie wnioski i ocenę prawną co do braku podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., za pomocą którego skarżąca kwestionuje „przyjęcie wniosku o tym, że zamurowanie okna w loggii nie wpływało na zmniejszenie dostępu światła do lokalu, a także nie uznanie, że zamurowanie okna w loggii wpływa na mniejszy dostęp światła nie tylko do lokalu, ale także

do samej loggii, co nie wymagało dowodu ze strony powodowej, gdyż oczywistym jest, że zamuirowanie okna miało wpływ na mniejszy dostęp światła do loggii”, wskazać należy, iż dla skuteczności podniesienia takiego zarzutu nie wystarczy samo stwierdzenie o wadliwosci dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest także wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego.

Art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów, zaś zarzutów odnoszących się do wadliwosci dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, której konsekwencją mogłyby być wadliwe ustalenia faktyczne, skarżąca nie podnosi.

W istocie podniesiony zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie odnosi się ani do oceny dowodów, ani do wadliwosci ustaleń faktycznych, ale do oceny, czy ustalenia te są wystarczające dla oceny zasadności żądań powódki.

Tym samym zarzuty naruszenia prawa procesowego są bezzasadne i nie podważają w żaden sposób podstawy faktycznej rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał także dalsze zarzuty podniesione w apelacji.

Zgodnie z treścią art. 25 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia, że przesłanki określone w w/w art. 25 u.w.l. zostały spełnione.

Z treści pozwu wynika, że wskazaną przez powódkę przesłanką uzasadniającą w jej ocenie uchylenie zaskarżonej uchwały jest niezgodność uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Z uzasadnienia pozwu wynika zaś, że sprzeczność ta wynika z objęcia zakresem uchwały sprawy wykraczającej poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że przedmiotem uchwały było dokonanie zabudowy w obrębie części wspólnych budynku, nie zaś części należących do lokalu stanowiącego odrębną własność.

Niewątpliwie o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04).

Należy zgodzić się ze stanowiskiem powódki, że loggia stanowi pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu i nie należy do części wspólnych nieruchomości. Tym niemniej 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 uzasadnieniu uchwały z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/08 Sąd Najwyższy wskazał, że balkon jest częścią budynku, a w tej sytuacji ustawową przesłanką uznania go za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, iż nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Sąd Najwyższy wskazał też, że wobec braku jurystycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie pojęcia balkonu, 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 ściany 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 uważa się 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 ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe rozważania należy odnieść także do szczególnego rodzaju balkonu, jakim jest loggia. Zatem element konstrukcji loggi, trwale połączony z bryłą budynku i usytuowany na zewnątrz pomieszczenia służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jakim jest ściana boczna budynku, stanowi część nieruchomości wspólnej, a decyzję dotyczącą sposobu zagospodarowania tej części budynku podejmuje Wspólnota.

Tym samym kwestia zabudowania otworu bocznego w ścianie loggi, będącej ścianą boczną budynku, w ramach ocieplenia budynku, należało do kompetencji Wspólnoty.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał też zarzuty naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Wskazany przepis nie ma bowiem zastosowania w sprawie niniejszej, gdyż przedmiotem uchwały nie jest wykonanie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Ponadto przepisy art. 22 ustawy określające zakres czynności zwykłego zarządu określają także kompetencje działania samodzielnego zarządu Wspólnoty, zaś przedmiotem uchwały Wspólnoty mogą być także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał też zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów i praw powódki z uwagi na ograniczenie dostępu światła do loggi, zmianę jej wyglądu oraz pozbawienie powódki możliwości decydowania o wyglądzie i kształcie loggi.

Przede wszystkim należy wskazać, iż sam fakt zamurowania otworu bocznego loggi nie pozbawia powódki dostępu światła słonecznego przez główną ścianę loggi od strony południowej, nie zmienia też kształtu ani powierzchni pomieszczenia.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli.

Podstawy, na których właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu zostały ściśle wskazane w art. 25 ust. 1 u.w.l. Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z powołanego przepisu, a mianowicie z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela, który uchwałę zaskarżył. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla oceny czy zaskarżona uchwała narusza interes powódki konieczne wyważenie interesu ogółu właścicieli związanego z prawidłowym wykonaniem ocieplenia elewacji budynku i obiektywnego interesu powódki związanego z zasłonięciem bocznej strony loggi. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela nie uzasadnia bowiem uchylenia uchwały Wspólnoty na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie niniejszej taka dysproporcja nie występuje, zaś sam fakt, iż powódka zmuszona jest znosić subiektywnie odczuwaną niedogodność nie może uzasadniać uchylenia uchwały podjętej głosami

większości właścicieli i mającej na celu poprawę standardu budynku w zakresie jego ocieplenia, a tym samym podjętej w interesie ogółu właścicieli lokali.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.