

Sygn. akt: I ACa 1241/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kłos
Sędziowie:	SA Dorota Ochalska - Gola SA Anna Beniak (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D. i Z. D. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 18 września 2012r. sygn. akt I C 78/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 1241/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 września 2012r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie z powództwa M. D. i Z. D. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. (...) o uchylenie uchwały – oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że powodowie M. D. i Z. D. (1) są właścicielami samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy (...) i członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej pod tym samym adresem.

Nieruchomość, w której położony jest lokal to czterokondygnacyjny blok mieszkalny, składający się z pięciu klatek schodowych. Mieszkania położone na parterze, w tym lokal powodów nie posiadają balkonów. Pozostałe lokale wyposażone są w przylegające do nich balkony, na które prowadzą osobne wyjścia z poszczególnych mieszkań i które nie są dostępne dla właścicieli pozostałych lokali. Podłoże każdego z balkonów jest elementem całkowicie wystającym poza ścianę budynku - z przodu znajduje się płyta elewacyjna, natomiast po bokach metalowe barierki.

Budynek liczy sobie ponad 40 lat i do 2009 roku nie był poddawany istotnym remontom. W związku z czym, począwszy od 2009 roku członkowie Wspólnoty podejmowali uchwały w przedmiocie przeprowadzenia stosownych prac. Doszło do wyremontowania balkonów od strony północnej poprzez wymianę starych obróbek blacharskich, wykonanie izolacji posadzek, nowej wylewki i ułożenie płytek gresowych oraz ocieplenia tej ściany budynku. W 2010 roku wykonano montaż dwóch daszków z poliwęglanu.

Wykonujący okresowe kontrole stanu technicznego budynku S. M. w protokole nr (...) z dnia 14 kwietnia 2011 roku stwierdził, iż od strony południowej widoczne są spękania i poodparzane tynki z płyt czołowych balkonów. Na części balkonów występują spękania i ubytki w wylewkach betonowych posadzek, które doprowadziły do uszkodzenia warstw izolacyjnych, obróbki blacharskie balkonów są skorodowane, a uszkodzenia te powodują przesiąkanie wód opadowych do mieszkań. Również mieszkańcy wskazywali na zły stan techniczny balkonów.

W dniu 18 kwietnia 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym podjęto uchwałę nr (...) o następującej treści: (...)

W pozwie z dnia 16 maja 2011 roku skierowanym do Sądu Okręgowego w Sieradzu powodowie M. D. i Z. D. (1) wnieśli o uchylenie tej uchwały. Wyrokiem z dnia 18 października 2011 roku wydanym w sprawie I C 77/11 Sąd Okręgowy w Sieradzu uwzględnił powództwo i uchwała w takim kształcie została uchylona.

W dniu 05 marca 2012 roku ponownie odbyło się zebranie Wspólnoty w przedmiocie kontynuacji remontu od strony południowej. W jego toku wywiązała się dyskusja o tym, w jakim zakresie remont ma objąć balkony. Padały argumenty, iż część z mieszkań nie ma w ogóle balkonów, a część właścicieli wykonała już remont na własny koszt. Z drugiej strony podnoszono, że zły stan balkonów powoduje zalewanie mieszkań, stwarza zagrożenie odpadnięciem betonowych elementów, a przeprowadzenie ich remontu przy okazji wykonywania ocieplenia jest uzasadnione z ekonomicznego i estetycznego punktu widzenia. Padła propozycja, aby przestać na skuciu posadzek, wykonaniu nowej izolacji i wylewek, która została zaakceptowana i ostatecznie podjęto uchwałę nr (...) o następującej treści:

(...)

Po podjęciu uchwały wykonano remont polegający na wykonaniu ocieplenia ściany zewnętrznej od strony południowej, skuciu starych wylewek balkonów, położeniu warstwy izolacyjnej oraz wylewek i tynków na płytach czołowych balkonów. Nad balkonami na czwartym piętrze zamontowano nowe daszki z pleksiglasu w miejsce starych z blachy falistej. Zarząd wspólnoty zdecydował o ich wymianie ze względów estetycznych oraz z uwagi na chęć zabezpieczenia balkonów przed zaleganiem śniegu.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powodów.

Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. A contrario, urządzenia i części budynku, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie w pełni podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 3 października 2003 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423, iż status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku. Balkony mogą, zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku, być

zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli.

Z tej przyczyny właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym 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 (vide uchwała SN z dnia 3 marca 2008 r., III CZP 10/08, Biul. SN 2008, nr 3, poz. 6).

Poza sporem pozostawało w sprawie przedmiotowej, iż remont ściany południowej budynku obejmował wykonanie nowej izolacji poziomej na balkonach, wylewek, otynkowanie ściany przedniej oraz wykonanie daszków nad balkonami na czwartym piętrze (choć w toku zebrania i zaskarżonej uchwały nie było o tym mowy).

W ocenie Sądu, konstrukcja balkonów powoduje, iż stanowią one również część elewacyjną budynku, co skutkuje tym, że ich stan techniczny ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia innych członków wspólnoty. Po pierwsze, zły stan izolacji podłoga prowadzi do przesiąkania wody do mieszkań położonych pod balkonami. Po wtóre, zły stan wylewek, tynków na płytach czołowych stwarza możliwość oderwania się betonowych fragmentów, czy to posadzek, czy też ściany frontowej, co niewątpliwie skutkuje powstaniem zagrożenia dla znajdujących się w pobliżu lub na balkonach położonych niżej osób.

Zatem wpływ stanu technicznego objętych remontem elementów balkonów na bezpieczeństwo mieszkańców i przechodzących pod balkonami osób postronnych, a także na stan innych mieszkań jest tego rodzaju, że rodzi po stronie wspólnoty i jej zarządu obowiązek dbałości o właściwe utrzymanie. Te same uwagi Sąd Okręgowy odniósł do daszków nad górnymi balkonami, które pełnią funkcję zabezpieczającą przed gromadzeniem się nadmiaru śniegu, a tym samym ograniczają możliwość zawalenia się części budowli, czy też przesiąkania wody do mieszkań.

W ocenie Sądu Okręgowego nie bez znaczenia jest również walor estetyczny. Jako widoczny element ściany zewnętrznej, balkony wpływają na ogólny wygląd elewacji. Dotyczy to także daszków, które w przedmiotowej sprawie zastąpiły starą prowizoryczną konstrukcję z blachy falistej. Dbłość o wygląd nieruchomości uzasadnia przyjęcie jednolitej koncepcji w zakresie doboru widocznych z zewnątrz elementów tynku. Wskazane względy, w ocenie Sądu przemawiają za konkluzją że przewidziany zaskarżoną uchwałą remont obejmował te elementy balkonów, które należało uznać za części wspólne budynku.

Nie stoi na przeszkodzie do takiej oceny podnoszona przez powodów okoliczność, iż ich mieszkanie nie jest wyposażone w balkon. Części wspólne mogą być w bardzo różnym stopniu użyteczne dla właścicieli poszczególnych lokali, natomiast nie zmienia to ich charakteru. Klasycznym przykładem może być np. winda, która raczej nie jest używana przez mieszkańców mieszkań położonych na parterze, czy udogodnienia dla niepełnosprawnych.

Znaczna część pomieszczeń, wykorzystywana jest jedynie przez właścicieli konkretnych lokali (ciągi komunikacyjne - klatki schodowe, korytarze), nie zaś wszystkich członków wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżona uchwała odpowiada prawu i nie narusza interesów członków wspólnoty, w związku z czym powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższy wyrok powodowie zaskarżyli apelacją w części oddalającej powództwo, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego tj.: art. 3 ust. 2 i art. 13 ust. 1 Ustawy o własności lokali – **poprzez uznanie przez Sąd za zgodną z prawem Uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) podjętą w dniu 05.03.2012 roku**, która to uchwała **obciąża wszystkich członków Wspólnoty kosztami remontu balkonów**.

W konkluzji powodowie wniesli o

a) uznanie nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt. 3 k.p.c. lub

b) uchylenie zaskarżonej uchwały w części dotyczącej remontu balkonów z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej;

c) orzeczenie, - które części balkonów mają pokryć ich właściciele, a które Wspólnota Mieszkaniowa;

d) orzeczenie, czy montaż daszków nad balkonami na IV piętrze można zaliczyć do części wspólnej(w tej sprawie nie podjęto żadnej uchwały)

e) **wyłączenie zeznań świadka pozwanej p. J. D. (1) (zeznał nieprawdę, dowód w aktach sprawy) - zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów w sprawie.**

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu najdalej idącego w skutkach, tj. nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 3 k.p.c., uznać należy go za bezzasadny. Zgodnie z art. 379 pkt 3 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona.

W świetle art. 366 wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Powaga rzeczy osądzonej ma miejsce, gdy roszczenie poddane pod osąd jest tożsame z przedmiotem, który został z mocą powagi rzeczy osądzonej, rozstrzygnięty w poprzednim postępowaniu. O tożsamości roszczeń można mówić wówczas, gdy identyczna jest nie tylko strona podmiotowa, ale również przedmiot, w tym i podstawa sporu. Dla tożsamości podstawy sporu niezbędna jest tożsamość podstawy faktycznej i prawnej roszczenia (postanowienia SN: z 9 czerwca 1971 r., II CZ 59/71, OSN 1971, nr 12, poz. 226; z 24 lutego 2009 r., I UK 239/08, Lex nr 736714; wyroki SN: z 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 71; z 13 kwietnia 2007 r., I CSK 479/06).

Powaga rzeczy osądzonej dotyczy również sytuacji, gdy żądania obu pozwów nie są identyczne, ale oparte są na tej samej podstawie i zmierzają do tego samego celu, co a contrario oznacza, że brak jest powagi rzeczy osądzonej, gdy kolejny proces pomiędzy tymi samymi stronami i dotyczący tego samego przedmiotu zmierza do osiągnięcia innego celu niż poprzedni. (Kodeks postępowania cywilnego. Prus Piotr, Stefańska Ewa, Sieńko Małgorzata, Tomaszewski Krzysztof, Radwan Marcin, Manowska Małgorzata, LexisNexis, W-wa 2011).

W analizowanej sprawie, pomimo identyczności stron procesu w sprawach I C 77/11 oraz I C 78/12, nie miała miejsca powaga rzeczy osądzonej.

W sprawie I C 77/11 przedmiotem procedowania Sądu Okręgowego była uchwała Wspólnoty nr (...)dotycząca zaliczenia wszystkich balkonów do części wspólnej nieruchomości. Z kolei w sprawie I C 78/12 spór dotyczy uchwały nr (...)odnośnie kontynuacji docieplania ściany południowej budynku wraz z remontem, bez układania płytek na balkonach. Porównując treść obu uchwał już na pierwszy rzut oka widać, iż dotyczą one dwóch różnych spraw.

Pierwsza z uchwał jest daleko dalej idąca i skutkiem swym zmierzała do trwałego ustanowienia balkonów jako części wspólnych nieruchomości. Tym samym, od tego momentu wszelkie koszty związane z utrzymaniem balkonów, w tym ich części wewnętrznych, a nawet wystroju spoczywałyby na wszystkich członkach Wspólnoty. Konsekwencją takiego rozwiązania mogłoby być nawet wyłączenie jakiegokolwiek możliwości decydowania o wyglądzie i przeznaczeniu balkonów, przez właścicieli lokalów, którym bezpośrednio służą. Z oczywistych względów, przedstawionych w uzasadnieniu Sądu Okręgowego w sprawie I C 77/11, uchwała nr 5/2011 została uchylona prawomocnym wyrokiem z dnia 18 października 2011 roku.

Uchwała nr (...)z kolei dotyczy planu gospodarczego na 2012 rok polegającego na kontynuowaniu docieplenia ściany południowej budynku od strony południowej wraz z remontem balkonów bez układania płytek, nie zaś zaliczenia balkonów do części wspólnej.

Tym samym celem uchwały nr (...)było trwałe zaliczenia balkonów do części wspólnej, a celem uchwały nr (...)było ustalenie wykonanie docieplenia całego budynku co miało być finansowane ze środków wspólnoty i wpływało na sytuację wszystkich właścicieli, obniżając koszty utrzymania nieruchomości, a jednocześnie podnosząc estetykę budynku. Pomimo, iż cel uchwały nr(...)zawiera się pośrednio w celu jakiego miała służyć uchwała nr (...), to jednak ich bezpośredni skutek jest inny, jako że uchwała z 2012 roku nie wprowadza do części wspólnej dodatkowego elementu, a jedynie określa zakres remontu.

Tym samym, pomimo tożsamości podmiotowej, podstawa zarówno faktyczna obu spraw nie jest identyczna, brak zatem przedmiotowej tożsamości obu postępowań, co czyni zarzut powodów oparty na art. 379 pkt 3 k.p.c., bezzasadnym.

Jako niezasadny ocenić należy także zarzut niewłaściwej oceny przez sąd I instancji zebranego w sprawie materiału dowodowego. Choć skarżący nie wskazali podstawy prawnej powyższego zarzutu, podnieść należy, iż w istocie zmierza on do wykazania, iż Sąd Okręgowy naruszył przepisy postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zeznań świadków J. D. (1), Z. S., Ł. Z. oraz R. K. (1), co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego.

Art. 233 § 1 k.p.c. stanowi, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd dokonuje oceny wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, LEX nr 80266).

Ramy swobodnej oceny dowodów są określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnym poziomem świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, np. z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003/5/137).Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty skarżących M. D. i Z. D. (1), sprowadzają się jedynie do polemiki ze stanowiskiem Sądu Okręgowego i stanowią odmienną interpretację dowodów dokonaną przez tenże Sąd. Skarżący nie wskazali żadnych merytorycznych uwag, które pozwoliłyby dowieść, iż Sąd I instancji dokonał oceny zeznań wskazanych świadków niezgodnie z doświadczeniem życiowym, czy też zasadami logicznego rozumowania.

W szczególności, nie mają racji skarżący, iż świadkowie J. D. (1), Z. S., Ł. Z. oraz R. K. (1) podali nieprawdę w trakcie zeznań. Świadkowie wskazali, iż balkony znajdowały się w ogólnie złym stanie, dochodziło do zalewania sąsiadów z niższych pięter, w niektórych miejscach odpadał tynk, tworzyły się dziury w posadzkach. Zeznania w powyższym zakresie są logiczne, spójne oraz wzajemnie się potwierdzają, są zgodne z całym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Co więcej sami nawet powodowie, w treści uzasadnienia apelacji wskazali, iż konieczny był remont balkonów ze względu na ich zły stan. Powodowie nie kwestionowali konieczności ich odnowy, a jedynie obciążenie ich kosztami tegoż remontu.

Zeznania świadków J. D., Z. S., Ł. Z. i R. K., wbrew zarzutom powodów, znalazły także potwierdzenie w protokołach kontroli stanu budynku z dnia 07.05.2010 roku i 14.04.2011 roku (akta sprawy I C 77/11, k.44-48). Z treści protokołów jednoznacznie wynika, iż od strony południowej nieruchomości widoczne były spękane tynki z płytów czołowych balkonów, występowały ubytki w wylewkach posadzek, co doprowadziło do uszkodzenia warstw izolacyjnych.

Uszkodzenia te powodowały przesiąkania wód opadowych do mieszkań. Powyższe stwierdzenia zgodne są ze słowami świadków, co dodatkowo potwierdza, dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia w tym zakresie.

Niezasadnie i bezskutecznie apelujący podważają także zeznania świadka J. D. (1). Załączone przez powodów oświadczenia (k.89 i 90), będące dokumentami prywatnymi, zgodnie z art. 245 k.p.c., stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nie dowodzą zatem, iż opisane w nich zdarzenia miały miejsce. Dowodem takim byłyby przykładowo zeznania tychże świadków na wskazane okoliczności. A zatem, pismo z dnia 04.06.2002 roku, stanowi dowód tego, iż J. D. (1) złożył oświadczenie o zawartej w nim treści. To samo odnosi się do oświadczenia Z. D. (2). Obowiązująca w polskim procesie cywilnym, zasada bezpośredniości powoduje, iż sąd orzekający w sprawie powinien bezpośrednio zapoznać się z materiałem procesowym. Jeżeli zdaniem powodów, celem było przesłuchanie Z. D. (2), winni byli zgłosić do Sądu Okręgowego wnioski o dopuszczenie dowodu z jego zeznań, czego nie uczynili.

Nawet gdyby jednak przyznać, iż w istocie mieszkanie J. D. (1) nigdy nie zostało zalane wodą z mieszkania Z. D. (2), nie miałyby to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakt ten bowiem, nie przesądzałby o braku potrzeby remontu pozostałych balkonów, których zły stan został stwierdzony we wspomnianych powyżej protokołach kontroli nieruchomości oraz zeznaniach świadków. Nieistotnym w sprawie jest także okoliczność, iż pomiędzy świadkiem J. D. (1) a Z. D. (2) miało dojść do kłótni w 2002 roku. Okoliczność ta nie wpływa na stan prawny balkonów i potrzebę ich remontu. Stosunki sąsiedzkie nie były w analizowanej sprawie przedmiotem postępowania.

Skarżący nie przedstawili zarzutów, które podważyłyby tok rozumowania Sądu Okręgowego odnośnie oceny materiału dowodowego, zaś odmienna ocena tegoż materiału nie stanowi podstawy dla zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Niezasadnym jest także zarzut obrazy naruszenia przepisów prawa materialnego tj.: art. 3 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W stanie faktycznym sprawy, trafnie ustalono, iż balkony, których dotyczy kwestionowana uchwała, służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wejścia na te balkony prowadzą wyłącznie z lokali mieszkalnych. Ta ostatnia okoliczność przesądza o fakcie, iż wspomniane balkony są częściami składowymi konkretnych lokali, co w świetle art. 3 ust. 2 ustawy, co do zasady, wyłącza możliwość uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej.

Wydawać by się zatem mogło, iż wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem, obciążają wyłącznie właścicieli. Ze stwierdzeniem tym nie sposób się jednak zgodzić. Mimo, iż z racji swojego położenia, balkony zwykle nie stanowią nieruchomości wspólnej, to jednak poszczególne ich elementy zawierają się w tejże nieruchomości i jako takie obciążają całą Wspólnotę.

W budynkach wielomieszkaniowych, gdzie istnieją wyodrębnione lokale oraz część wspólna, nie da się precyzyjnie przeprowadzić granicy, która będzie oddzielać uprawnienia jednych właścicieli od drugich, oraz od nieruchomości wspólnej. Oczywistym jest, iż prawa poszczególnych lokatorów będą na siebie zachodziły i tylko poszanowanie zasad współzycia społecznego, prawa sąsiedzkiego i panujących zwyczajów pozwoli na bezkonfliktowe współposiadanie. Przykładem zachodzenia na siebie praw są choćby elementy instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych, które choć znajdują się wewnątrz lokali, to jednak w znacznej części stanowią nieruchomość wspólną i koszty związane z ich eksploatacją ponosi Wspólnota.

Podobne, choć nie tożsame uwagi poczynić można odnośnie balkonów. Problem natury prawnej balkonów analizowany był tak w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego na przestrzeni wielu lat. Z uwagi jednak na różnorodność balkonów, tj. sposobu ich budowania, połączenia z nieruchomością czy możliwością dostępu, nie można wyprowadzić sztywnych reguł, który określa granice, gdzie kończy się nieruchomość wspólna a gdzie zaczyna część składowa wyodrębnionego lokalu, którą jest balkon.

Oczywistym jest, co zostało zauważone i uwzględnione w zaskarżonej uchwale, iż wyłożenie podłoża balkonu płytkami ceramicznymi powinno stanowić koszty obciążające tylko i wyłącznie poszczególnych właścicieli. Płytki służą celom zdobniczym, nie są widoczne na zewnątrz i jako takie nie wpływają na estetykę budynku. Tych samych uwag nie można już jednak poczynić odnośnie pozostałych wyremontowanych części balkonu, takich jak balustrady, płyta przednia, docieplenie, izolacja pozioma i wylewka betonowa zabezpieczająca izolację poziomą. Dla przykładu, ocieplenie wnętrza balkonów, a więc co do zasady części pomocniczej konkretnego lokalu, wpływa na sytuację wszystkich właścicieli. Ocieplenie balkonów obniża koszty ogrzania całego budynku. Tym samym, ocieplenie balkonów środkami należącymi do Wspólnoty, służy wszystkim lokatorom, w tym także powodom.

Kolejną kwestią jest stan posadzek balkonowych. Gdyby jak chcą tego skarżący, uznać, iż posadzki balkonów winny być wyremontowane przez lokatorów, to tym samym lokatorzy ci powinni ponieść także koszty remontu części sufitowych balkonów nad nimi się znajdujących. Każdy z lokatorów byłby wówczas zobowiązany do wyremontowania przestrzeni balkonu wyodrębnionej balustradą, podłogą, ścianami i sufitem. W efekcie, także mieszkańcy parteru, w tym i powodowie, zostaliby zobowiązani do wyremontowania części sufitowych balkonów znajdujących się bezpośrednio nad ich oknami, pomimo bowiem nieposiadania balkonów, skarżący korzystają w niewielkim stopniu z „dobrodziejstwa” posiadania swegoż zadaszenia, które chroni ich przed opadami śniegu czy też deszczu.

Przy przyjęciu takiej koncepcji, lokatorzy prowadziliby remonty we własnym zakresie, co częstokroć wiązałoby się z niemożnością utrzymania odpowiedniego stanu tych części budynku i estetyki. Koniecznym byłoby ustawianie rusztowań dla balkonów położonych wyżej, co prowadziłoby do tego, iż budynek byłby wiecznie remontowany, nie można bowiem zmuszać poszczególnych lokatorów do przeprowadzenia remontu w jednym czasie, skoro kwestia ta miałaby zależeć od ich uznania.

Ponadto, gdyby uznać, iż remont i ocieplenie balkonów leży tylko w gestii właścicieli, do takich czynności mogłoby nigdy nie dojść. W efekcie powstałaby sytuacja, w której odpadające tynki stwarzałyby niebezpieczeństwo dla lokali niżej położonych, zaś woda z przeciekających posadzek zalewałaby inne mieszkania, w tym także mieszkania położone na parterze. Wzrosłyby także koszty ogrzania budynku.

Powyższe rozważania mają na celu wykazanie, iż w przypadku balkonów, nie jest możliwym precyzyjne ustalenie podziału, odnośnie tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego lokatora, a gdzie nieruchomości wspólne. Z natury faktycznej samego balkonu wynika, iż zwykle służy on co najmniej 2 mieszkańcom (jako swoisty taras oraz zadaszenie), oraz jest elementem konstrukcyjnym nieruchomości. Takimi elementami konstrukcyjnymi są ściany, balustrada i posadzki, albowiem są częścią założeń architektonicznych, nie służą wyłącznie konkretnym osobom a stan ich wpływa na stan budynku.

Koszty, które zostały poniesione w wyniku uchwalenia uchwały nr 3/2012, dotyczyły tylko części balkonów będących nieruchomością wspólną i obciążającą Wspólnotę. Czynności jak docieplenie, remont balustrad, czy też posadzek, i płyt czołowych z których odpada tynk, uznać należy za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, co jest obowiązkiem Wspólnoty.

Zgodnie z art.12 ust. 2 ustawy, na właścicielach jako członkach Wspólnoty ciąży obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnej. Obowiązek ten polega m.in. na zapobieganiu sytuacji, w których nieruchomości mogłaby stwarzać niebezpieczeństwo dla osób lub mienia. Takim niebezpieczeństwem z całą pewnością są odpadające od balkonu tynki. W razie wyrządzenia szkody w wyniku zaniedbań w należyтым utrzymaniu budynku, zgodnie z art. 17 cytowanej ustawy, odpowiedzialność ponosi wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Tym samym, w interesie wszystkich lokatorów leży doprowadzenie nieruchomości do należytego stanu.

W tym miejscu zasadnym jest powołanie, w ślad za Sądem Okręgowym, stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/2008, zgodnie z którym: „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.”

Jak wspomniano powyżej, możliwość architektonicznego zaplanowania położenia balkonu, może różnić się w zależności od nieruchomości. W większości budynków wielomieszkaniowych balkon na ostatnim piętrze posiada zadaszenie, będące przedłużeniem właściwego dachu. Analizowana uchwała nie odnosi się do remontu daszków nad balkonami na 4 piętrze i tym samym odwoływanie się do tej kwestii zasadniczo wykracza poza ramy niezbędnej analizy. Z uwagi jednak na powiązanie funkcjonalnie daszków z balkonami można stwierdzić, że wyremontowanie ich z funduszy wspólnoty w ramach inwestycji docieplenia ściany południowej znajdowało uzasadnienie.

Zadaszenie balkonów znajdujących się na ostatnim piętrze stanowi sposób ochrony budynku przed śniegiem i deszczem, a świadkowie jak i załączone do akt protokoły wyraźnie wskazują, że daszki z blachy falistej nad balkonami 4 piętra były założone dawno temu, a ich stan przed remontem był zły. Pomijając nawet konieczność dokonania remontu daszków, należy przyjąć za Sądem Okręgowym, iż ich wymiana była celowa choćby dla zabezpieczenia nowej elewacji budynku, założonej w ramach remontu izolacji poziomej i wylewek na balkonach ostatniego piętra.

Poza tym dbałość o wygląd zewnętrzny nieruchomości, na który to wygląd składają się m.in. daszki, balkony czy też kolor ścian, należy do zakresu obowiązków Wspólnoty, nie zaś poszczególnych lokatorów. Trudno sobie wyobrazić sytuację, w której lokatorzy malowaliby odpowiednie części budynku w sposób przez siebie wybrany. Nawet gdyby teoretycznie założyć, iż wymiana zadaszenia nie była konieczna ze względu na zły stan, to jednak służyła ona celom estetycznym, co wpływa pośrednio na sytuację każdego lokatora i została przeprowadzona w zgodzie z uchwałą.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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 ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowie nie wykazali, by uchwała nr 3/2012 spełniała którekolwiek z powyższych kryteriów, co uzasadniałoby jej uchylenie. Na marginesie podnieść należy, iż kognicja Sądu nie sięga tak daleko, by, jak o to wnosili skarżący, Sąd dokonał zmian w zaskarżonej uchwale. Sąd, zarówno I, jak i II instancji władny jest ewentualnie uchylić lub uznać za nieważną uchwałę, przy spełnieniu określonych przesłanek. Sposób zarządzania nieruchomością wspólną należy do wyłącznej decyzji wszystkich właścicieli wyrażonej w odpowiedniej formie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. Wobec faktu, iż do chwili wydawania wyroku nie wpłynęło podpisane pismo zawierające odpowiedź na apelację, a jedynie pismo przesłane przez pozwanego w 1 egzemplarzu za pośrednictwem faksu nie było podstaw do rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.