

Sygn. akt. I C 614/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Agnieszka Kołtuniak

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2018 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**,

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

o uchylenie uchwały;

1. uchyła uchwałę sady Mieszkaniowej nieruchomości przy ul (...) (...) w W. nr (...) z dnia 15 lutego 2017 r.;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul (...) (...) w W. na rzecz M. R. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Marcin Kołakowski

Sygn. akt. I C 614/17

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu w dniu 9 czerwca 2017 roku M. R. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 15 lutego 2017 roku o nr (...) podjętej w sprawie wyrażenia zgody na montaż urządzeń klimatyzacyjnych oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że zaskrzona uchwała została sformułowana w sposób ogólny i nieprecyzyjny oraz jest sprzeczna z przepisami prawa tj. z art. 22 pkt 3 ppkt 4 ustawy o własności lokali z uwagi na to, że deleguje na zarząd Wspólnoty możliwość wyrażenia zgody na montaż urządzeń klimatyzacji, mimo, że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały. Ponadto wskazał, że ww. uchwała w istotny sposób narusza jego interesy, jako członka Wspólnoty gdyż zakłada posadowienie jednostek zewnętrznych jedynie na poziomie płyty balkonowej, co przy balkonach zabudowanych szklanymi płytami do wysokości 105 cm powoduje, że generowane przy normalnej pracy i wywiewane na zewnątrz przez te jednostki gorące powietrze będzie utrudniać lub wręcz uniemożliwiać korzystanie z balkonów podczas pracy klimatyzacji, a nadto takie posadowienie jednostek zewnętrznych zmniejsza przestrzeń użytkową balkonów oraz nie zapewnia optymalnych warunków usuwania gorącego powietrza – wentylacji. W ocenie powoda nieuzasadnione jest także, aby odprowadzanie powstającej podczas pracy instalacji wody (skroplin) możliwe było tylko na własny balkon a nie do instalacji kanalizacji oraz zobowiązanie właściciela do dostarczenia projektu odprowadzania skroplin bez sprecyzowania, kto jest uprawniony do jego wykonania i co taki projekt powinien zawierać. Dodatkowo zdaniem powoda konieczność przygotowania specjalistycznego projektu do tak prostej czynności jak wylot skroplin na posadzkę balkonu jest niepotrzebnym generowaniem kosztów. Powód zakwestionował także zapis uchwały o niedopuszczalności montażu

urządzeń klimatyzacji nad ciągiem pieszo – jednym, wskazując, że z jednej strony nie istnieje legalna definicja tego pojęcia, z drugiej pod balkonami przemieszczają się piesi i poruszają samochody, a z trzeciej nie jest wiadome, o którą część instalacji chodzi tj. zewnętrzną czy wewnętrzną. Zdaniem powoda uchwała zakłada także montaż urządzeń o niskim poziomie wibracji i hałasów (kategoria A) mimo, że taka kwalifikacja hałasu, czy wibracji urządzeń klimatyzacyjnych w ogóle nie występuje, a nadto takie ukształtowanie uchwały bez określenia poziomu wysokości wibracji i hałasu może prowadzić do zbyt dużej uznaniowości zarządu Wspólnoty w zakresie wyrażania zgody na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, co do ww. wskaźników. Powód zaznaczył także, że zaskarżona uchwała godzi w jego interesy zwłaszcza finansowe gdyż zakłada kosztowny nadzór budowlany, który jest niezbędny przy nowych inwestycjach, czy rozbudowie budynków. Konkludując powód wskazał, że ww. uchwała zawiera błędy merytoryczne i jest nieprecyzyjna, co może uniemożliwić montaż instalacji klimatyzacyjnej, a jej zapisy nie zostały poparte żadną opinią rzeczoznawcy i zbyt ograniczają członków Wspólnoty przez ustalenie ograniczeń nieznajdujących oparcia w obowiązujących przepisach prawa.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że powód wniósł pozew do Sądu po upływie ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały, że członkowie pozwanej Wspólnoty nie odnieśli korzyści na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały, że uchwała ta upoważnia zarząd do wydania zgody na montaż klimatyzacji po spełnieniu wymogów określonych tą uchwałą, wobec czego nie może być traktowana jako przekroczenie kompetencji zarządu wyrażonych w art. 22 u.w.l., skoro nie zmienia przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, że żaden z balkonów nie znajduje się w całości poza elewacją zewnętrzną, że uchwała nie wymaga sporządzania specjalistycznego projektu, oraz że choć nie ma legalnej definicji pojęcia „ciąg pieszo – jezdny” to posługuje się nim Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a jako termin techniczny jest powszechnie rozumiany jako przejścia, drogi, dojścia przeznaczone dla pieszych, jak i pojazdów. Nadto pozwana wskazała, że kategoria A jest oznaczeniem dla urządzeń o określonym poziomie zużycia energii w tym wytwarzanego hałasu zaś intencją wprowadzenia omawianego zapisu do uchwały było odwołanie się do powszechnie stosowanych oznaczeń urządzeń. Konieczność nadzoru nad pracami montażowymi jest uzasadniony ingerencją w części wspólne budynku zaś przedstawienia dokumentacji planu usytuowania urządzenia i odprowadzania skroplin wynika z konieczności utrzymania w należyтым stanie części wspólnych budynku w tym elewacji budynku.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. R. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Dowód: informacja z GUS k. 16; wydruki z księgi wieczystej k. 25-65.

Powód przygotował i zgłosił do poddania pod głosowanie projekt uchwały Wspólnoty w sprawie zamontowania na elewacji budynku prywatnej instalacji klimatyzacji. Urządzenie miało być zamontowane na elewacji budynku poza balkonem powoda, nad wjazdem do garażu i częścią ciągu pieszo – jezdnego. Po przeprowadzeniu głosowania, projekt uchwały powoda nie uzyskał wymaganej większości głosów. Administrator budynku proponował powodowi, aby zamontował jednostkę zewnętrzną klimatyzacji na stronie bocznej budynku. Powód z uwagi na możliwe trudności z konserwacją tak zamontowanego urządzenia klimatyzacji nie zaakceptował takiego rozwiązania.

Dowód: wykaz uchwał k. 21-22; projekt uchwały wraz z załącznikiem k. 17-18, zeznania powoda M. R. k. 133-135; zeznania świadka Z. Ł. k. 123-125.

W dniu 15 lutego 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. większością 66,23 % w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr(...)w sprawie wyrażenia zgody na montaż urządzeń klimatyzacyjnych. W § 1 uchwały wskazano, że członkowie Wspólnoty wyrażają zgodę na montaż urządzeń klimatyzacyjnych przez właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych w obrysie ich własnych balkonów, z posadowieniem ich na płaszczyźnie wierzchniej płyty balkonowej, z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu do nich oraz że odprowadzanie skroplin z urządzenia jest dopuszczalne tylko i wyłącznie na balkon właściciela lokalu montującego urządzenie klimatyzacyjne. Nadto wskazano, że dopuszcza się montaż klimatyzatorów w technologii i konstrukcji o niskim poziomie wibracji i hałasu (kategoria A). Z § 2 wynika, że niedopuszczalny jest montaż urządzenia klimatyzacyjnego nad ciągiem pieszo – jezdny, zaś z § 3, że przed przystąpieniem do montażu urządzenia klimatyzacyjnego należy przedstawić certyfikat dopuszczenia go do stosowania w budownictwie oraz plan odprowadzania skroplin i miejsce montażu. W § 4 wskazano, że montaż urządzenia klimatyzacyjnego jest dopuszczalny po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty, który jest zobowiązany do jej wydania po przedstawieniu wszystkich wymaganych dokumentów. Zgodnie z § 5 uchwały prace montażowe muszą być nadzorowane przez osobę z uprawnieniami budowlanymi o specjalizacji konstrukcyjno – budowlanej oraz z ważnym zaświadczeniem przynależności do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa. Cały koszt montażu urządzenia klimatyzacyjnego ponosi właściciel (§ 6).

Powód uzyskał informację o wynikach powyższego głosowania w dniu 28 kwietnia 2017 roku z wiadomości e-mail wysłanej na jego adres z adresu e-mail administratora Wspólnoty. Powód nie wyraził uprzednio zgody na doręczenie mu korespondencji e-mail.

Dowód: uchwała k. 19; wiadomość e-mail k. 20; wykaz uchwał k. 21-22;

Celem podjętej ww. uchwały było uniknięcie zagrożenia, jakie stwarzać mogło zamontowanie klimatyzacji na elewacji nad ciągiem pieszo – jezdny, zaś celem bezkolizyjnego dostępu do urządzeń miało być zapewnienie możliwości sprawnej konserwacji klimatyzacji. Sposób odprowadzenia skroplin z klimatyzacji określony w ww. uchwale miał na celu uniknięcie wycieku skroplin na elewację budynku. Konieczność korzystania z usług profesjonalistów oraz montażu klimatyzatorów o odpowiednich parametrach miał natomiast służyć zapewnieniu niskiego poziomu hałasu i wibracji oraz zapewnić prawidłowe wykonanie montażu.

Dowód: zeznania świadka Z. Ł. k. 123-125.

Powód zaskarżył uchwałę w dniu 9 czerwca 2017 roku wnosząc pozew do Sądu.

Dowód: koperta z datą stempla pocztowego k. 66.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2018 roku powód wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z wnioskiem o zgodę na montaż klimatyzacji. Jako lokalizację urządzenia wskazał miejsce poza obrysem swojego balkonu. W odpowiedzi zarząd pozwanej Wspólnoty nie wyraził zgody na montaż klimatyzacji we wskazanym przez powoda miejscu, z uwagi na proponowaną lokalizację na elewacji budynku.

Dowód: zeznania świadka Z. Ł. k. 123-125; wniosek i potwierdzenia doręczenia k. 132 – 136; odpowiedź k. 137 – 138.

Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze, Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie niesporne było to, że powód jest legitymowany do zaskarżenia ww. uchwały, jak również to, że zaskarżona uchwała została podjęta przez członków pozwanej Wspólnoty większością głosów.

Okolicznościami spornymi było to, czy powód zaskarżył ww. uchwałę w ustawowym sześciotygodniowym terminie, czy zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz czy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda, jako członka pozwanej Wspólnoty.

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim dowodom z dokumentów, jakie zostały zgromadzone w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonywały jedynie odmiennej wykładni ich treści, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zgłaszanych zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność dowodów z dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez świadka Z. Ł., który w sposób szczegółowy odniósł się do podjętych w uchwale zagadnień i wskazał motywy podjęcia przez pozwaną Wspólnotę tej uchwały. Sąd dał także wiarę zeznaniom powoda. Powyższa pozytywna ocena zeznań powoda odnosi się, co oczywiste wyłącznie do wskazanych przez niego okoliczności faktycznych a nie ocen, czy motywów działania.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego mając na względzie, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie zachodzi konieczność skorzystania z wiadomości specjalnych. Nadto przeprowadzenie tego dowodu nie wpłynęłoby ostatecznie na wynik zapadłego rozstrzygnięcia, a jedynie zbędnie przedłużyło czas rozpoznania niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu powództwo było zasadne, wobec czego zaskrzona uchwała podlegała uchyleniu.

Powód sformułował swoje roszczenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z przepisu tego wynika, że 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. Uprawnienia wszystkich właścicieli lokali są w powyższym zakresie jednakowe. W myśl ust. 2 tego przepisu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie przyjmuje się, że termin przewidziany w art. 25 ust. 2 u.w.l. jest terminem zawitym. Oznacza to, że po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Co za tym idzie uchwała Wspólnoty podjęta z naruszeniem prawa po nie zaskarżeniu jej w terminie 6 tygodni jest obowiązująca i podlega wykonaniu.

W rozpoznawanej sprawie zawiadomienie o treści uchwały zostało powodowi przesłane w dniu 28 kwietnia 2017 roku drogą elektroniczną. Powód wskazał, że nie wyraził zgody na komunikowanie się z nim drogą elektroniczną i jednocześnie podał, że uzyskał informacje o uchwale dopiero w dniu 29 maja 2017 roku. Termin do zaskarżenia uchwały należy liczyć od dnia powiadomienia powoda o treści uchwały, a nie jedynie zawiadomienia o wynikach głosowania. Inaczej mówiąc pozwana zobowiązana była nie tylko zawiadomić powoda o wynikach głosowania, ale i przesłać treść podjętych uchwał. Z uwagi na to, że powód wniósł pozew do Sądu w dniu 9 czerwca 2017 r., to zachował sześciotygodniowy ustawowy termin do zaskarżenia ww. uchwały niezależnie od przyjęcia za datę zawiadomienia o treści uchwały daty 28 kwietnia, czy 29 maja 2017 r. Dzień 28 kwietnia 2017 roku był najwcześniejszym możliwym terminem, od którego można było liczyć bieg sześciotygodniowego ustawowego terminu do zaskarżenia ww. uchwały. Upływał on w dniu 9 czerwca 2017 r., a zatem w dniu, w którym powód nadał do Sądu pozew w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego domagając się uchylenia uchwały nr (...). Zawiadomienie powoda o treści podjętej uchwały możliwe jest w każdy sposób, który pozwala mu na zapoznanie się z treścią tej uchwały, przy czym ustawodawca nie wskazał na żaden sposób (formę) ww. zawiadomienia. W konsekwencji zarzut pozwanej w tym zakresie, jako niezasadny został oddalony.

W art. 2 ust. 2 u.w.l. zawarta została definicja "samodzielnego lokalu mieszkalnego" w rozumieniu ustawy i stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w art. 3 ust. 2 u.w.l. sformułowano definicję ustawową "nieruchomości wspólnej". Wymienione przepisy są więc źródłem przyjętego w ustawie dychotomicznego podziału na dwie kategorie nieruchomości, a mianowicie stanowią podstawę wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości, a ponadto nieruchomości wspólnej, której elementami są m.in. części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przepis ten odwołuje się zatem do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które "nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali". W judykaturze postuluje się, by pojęciu "użytku" na gruncie przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. nadać szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, każda część, której funkcja wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej (tak m.in. SA w S. w wyroku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie I ACa 523/16).

Zasady korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę mieszkaniową regulują przepisy art. 206 i 207 k.c., uzupełnione przez art. 12 u.w.l. i 13 u.w.l. W myśl przepisu art. 12 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej, każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Każdy właściciel lokalu ma więc prawo do bezpośredniego korzystania z całej nieruchomości wspólnej. Równoległe jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu spleta się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone przez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli i przeznaczenie nieruchomości wspólnej (tak SA w Szczecinie w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie I ACa 587/12).

Sprawami Wspólnoty kieruje zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Zarząd podejmuje czynności zwykłego zarządu samodzielnie, zaś do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust 1 i 2 u.w.l.). Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m. in. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (ust. 3 art. 22 u.w.l.). Co oczywiste powyższe odnosi się do nieruchomości wspólnej tj. gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a nie lokali stanowiących odrębny przedmiot własności. Inaczej mówić zarówno czynności zarządu, jak i uchwały Wspólnoty mieszkaniowej mogą dotyczyć wyłącznie nieruchomości wspólnej tj. gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i nie mogą ingerować w przedmiot odrębnej własności.

Wspólnota mieszkaniowa nie jest zatem uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym uchwał zakazujących określonego sposobu korzystania z lokalu.

Ściana zewnętrzna budynku i elewacja budynku z pewnością stanowią przedmiot przymusowej współwłasności właścicieli lokali, o której mowa w art. 3 ust. 1 u.w.l. i jednocześnie część wspólną nieruchomości. Elewacja może być wykorzystywana w celu umieszczenia klimatyzatorów, reklam, szyldów, czy innych urządzeń, przy czym takie korzystanie wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługujących poszczególnym właścicielom udziałów we współwłasności. Współwłaściciele nie mogą wywieszać na elewacji nieruchomości wspólnej według swego uznania klimatyzatorów, reklam, tablic, czy szyldów. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej nie może bowiem korzystać z części wspólnej dowolnie, stosownie do swoich potrzeb. Może z niej jedynie współkorzystać w sposób nie zakłócający korzystania przez innych współwłaścicieli. Umieszczenie klimatyzatora powoduje trwałe bądź czasowe przeznaczenie zajętej części wyłącznie na potrzeby osoby, która zawiesiła urządzenie i prowadzi do sytuacji, że jeden ze współwłaścicieli korzysta z części wspólnej w szerszym zakresie, niż pozostali, uzyskując z tego tytułu korzyść. Zamontowanie klimatyzatora na ścianie elewacji zawsze wiąże się z uszkodzeniem ściany i elewacji, a nadto może nieestetycznie wyglądać. Właścicielom lokali położonych w pobliżu klimatyzatora może nadto przeszkadzać hałas, czy wytwarzane wibracje, gdy urządzenie pracuje, co także przemawia za tym, aby decyzję w kwestii montażu klimatyzatorów na elewacji były podejmowane przez wszystkich właścicieli

Wspólnoty Mieszkaniowej. Zainstalowanie zatem klimatyzatora na elewacji budynku jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą oni zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

W orzecnictwie nie budzi także kontrowersji stanowisko, że wobec braku jurydycznych kryteriów, pozwalających na dookreślenie pojęcia "balkon" przyjęć należy, że pod pojęciem "balkonu" jako części budynku, stanowiącej zarazem część składową lokalu rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu. 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 powyższego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z byłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokojenia potrzeb właściciela lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a w konsekwencji - z mocy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali - powinny być kwalifikowane, jako stanowiące część nieruchomości wspólnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08).

Umieszczenie zatem przez jednego z członków Wspólnoty klimatyzatora na ścianie zewnętrznej budynku, na jego elewacji, ogranicza współposiadanie i prawo do korzystania z przedmiotu współwłasności przez pozostałych właścicieli, a nadto nie jest sposobem korzystania zgodnym z przeznaczeniem tej części wspólnej powodując de facto zmianę jej przeznaczenia. Ściana zewnętrzna budynku wielorodzinnego i jego elewacja z istoty swej nie jest przeznaczona na indywidualny montaż urządzeń wentylacyjnych czy klimatyzacyjnych służących jedynie jednemu z właścicieli lokali. Przeznaczenie tych części wspólnych determinują bowiem wymogi konstrukcyjne i architektoniczne samego budynku, w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332). Nie wymaga również dowodu teza, że umieszczenie urządzenia klimatyzacyjnego oraz przewodów umożliwiających korzystanie z niego na elewacji budynku przez jednego z właścicieli lokali, powoduje trwałe przeznaczenie zajętej części wspólnej wyłącznie na jego potrzeby, co uniemożliwia korzystanie z niej przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji jeden ze współwłaścicieli posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie, niż czynią to pozostali współwłaściciele. W tym stanie rzeczy, bez potrzeby prowadzenia w tej kwestii postępowania dowodowego należało przyjąć, że umieszczenie przez powoda klimatyzatora na elewacji budynku stanowi ingerencję w prawo współkorzystania przez pozostałych członków Wspólnoty z części wspólnej budynku i narusza jej przeznaczenie. Montaż urządzenia klimatyzacyjnego na ścianie zewnętrznej budynku zawsze będzie wiązał się z uszkodzeniem elewacji zewnętrznej i obniżeniem jej walorów estetycznych, zaś samo urządzenie może emitować hałas i wibracje, które mogą okazać się uciążliwe dla pozostałych członków Wspólnoty.

Także w judykaturze kwestia montażu urządzeń klimatyzacyjnych, tablic, banerów itp. na elewacji budynków ujmowana jest jednolicie. W wielu orzeczeniach podkreśla się, że w zakresie, w jakim nieruchomości wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, Wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z części wspólnych budynku, podejmując uchwałę w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w trybie art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. Umieszczanie na elewacji budynku wszelkich urządzeń (np. klimatyzacyjnych), ale także tablic, banerów czy innego tego rodzaju elementów jest zawsze zmianą przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej i wykracza poza zakres korzystania z nieruchomości wspólnej, co z kolei wymaga podjęcia stosownej uchwały określającej zasady korzystania (tak SA w Poznaniu w wyroku z dnia 28 lipca 2016 r. w sprawie I ACa 152/16; podobnie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie I ACa 679/13; SA w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r. w sprawie I ACa 1803/14; SA w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie I ACa 1401/16).

W świetle przepisu art. 22 ust. 2 i 3 pkt 4 u.w.l. nie może budzić wątpliwości, że kwestia zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, a tak należy ocenić zamontowanie klimatyzatorów na elewacji budynku, wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Przewidzianej w powołanym przepisie uchwały w żadnym razie nie może zastąpić zgoda zarządu Wspólnoty. Konieczność uzyskania zgody właścicieli lokali w trybie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 4 u.w.l. istnieje zatem w każdej sytuacji, także wtedy, gdy zmiany przeznaczenia nieruchomości

wspólnej chce dokonać tylko jeden z właścicieli we własnym interesie. Oczywiście Wspólnota mieszkaniowa może podjąć w tym zakresie uchwałę na wniosek jednego albo kilku właścicieli lokali zamierzających zainstalować np. urządzenia klimatyzacji w swoich lokalach do montażu których niezbędne jest także zamontowanie jednostek zewnętrznych i chcą oni tego dokonać na nieruchomości wspólnej, ale i wówczas, gdy Wspólnota zamierza niejako z góry określić zasady montażu urządzeń na częściach wspólnych określając niejako ogólne zasady ich montażu na nieruchomości wspólnej bez wniosku żadnego z właścicieli poszczególnych lokali. Wspólnota może także podjąć uchwałę negatywną mocą której nie wyrazi zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej i tym samym nie wyrazić zgody na montaż urządzeń w tym klimatyzatorów na elewacji zewnętrznej. Nie ma bowiem w tym zakresie obowiązku, a jedynie uprawnienie Wspólnoty. Powyższe w żaden sposób nie może odnosić się do możliwości montażu klimatyzatora na posadzce balkonu, która - jak wyżej wyjaśniono - jest częścią składową lokalu, w związku z czym nie zalicza się do nieruchomości wspólnej. Inaczej mówiąc właściciel lokalu we Wspólnocie może zatem bez zgody Wspólnoty posadowić zewnętrzne urządzenia np. klimatyzacji na płycie balkonowej o ile nie uniemożliwi lub nie utrudni to współkorzystania przez pozostałych współwłaścicieli z ich lokali i nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że pozwana Wspólnota nie była i nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym uchwał zakazujących czy zezwalających na określony sposób korzystania z lokalu. W § 1 zaskarżonej uchwały pozwana wyraziła zgodę na montaż urządzeń klimatyzacyjnych w obrysie własnych balkonów z posadowieniem ich na płaszczyźnie wierzchniej płyty balkonowej oraz na odprowadzenie skroplin z urządzenia wyłącznie na balkon właściciela montującego dane urządzenie klimatyzacyjne. O ile, zatem pozwana Wspólnota uprawniona była wyrazić zgodę albo odmówić jej wyrażenia na montaż urządzeń klimatyzacyjnych na nieruchomości wspólnej, podobnie jak i określić odprowadzenie skroplin na nieruchomość lub do nieruchomości wspólnej o tyle nie była uprawniona do wyrażania zgody na montaż tych urządzeń na wierzchniej płycie balkonowej i odprowadzania na nią skroplin, gdyż jest to częścią składową lokalu, która nie zalicza się do nieruchomości wspólnej i o tej części może decydować samodzielnie właściciel lokalu do którego przynależy balkon, ale wyłącznie w zakresie posadowienia urządzeń na płycie wierzchniej balkonu. Zgoda zatem pozwanej Wspólnoty na montaż urządzenia zewnętrznego na posadzce balkonu oraz na odprowadzenie na nią skroplin de facto jest bezprzedmiotowa, skoro Wspólnota nie może o niej (wierzchniej posadzce balkonu) decydować w tym o sposobie, w jakim poszczególni właściciele z nich korzystają. Właściciele lokali mają prawo do samodzielnego decydowania, o tym, w jaki sposób będą wykorzystywać płaszczyznę balkonów i nie jest wymagana w tym zakresie zgoda ani Wspólnoty, która nie może ingerować w tę sferę uprawnień właścicieli. Nie oznacza to oczywiście, że właściciele poszczególnych lokali mogą korzystać z niej bez żadnych ograniczeń. Sposób korzystania z tej posadzki nie może uniemożliwić czy nawet tylko utrudniać korzystania pozostałym współwłaścicielom z ich lokali i balkonów oraz nieruchomości wspólnej np. przez odprowadzenie skroplin na posadzkę balkonu w taki sposób, że woda będzie z niej skapywała na balkony położone niżej, czy elewację budynku albo przyległy do budynku chodnik, po którym poruszają się piesi. Zapis zaskarżonej uchwały w ww. zakresie jako naruszający przepisy prawa oraz naruszający interesy właścicieli poszczególnych lokali podlegał uchyleniu, gdyż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie ma uprawnień do ingerowania w sposób korzystania z balkonów a precyzyjnie z ich płyt wierzchnich. Powyższe analogicznie odnosi się do zapisu § 4 zaskarżonej uchwały. Skoro bowiem Wspólnota Mieszkaniowa nie może ingerować w sposób korzystania z balkonu o ile poszczególni właściciele nie uniemożliwiają, czy nie utrudniają korzystania pozostałym współwłaścicielom z ich lokali i balkonów oraz nieruchomości wspólnej, to tym samym Zarząd Wspólnoty nie jest uprawniony do wyrażania zgody na montaż urządzeń klimatyzacji na wierzchniej płycie balkonu, gdyż taka zgoda ingerowałaby w prawo własności poszczególnych właścicieli odrębnych lokali i de facto naruszałaby ich interesy. Konsekwentnie także nie ma podstaw, aby poszczególni właściciele przedstawiali Wspólnocie mieszkaniowej czy jej zarządowi dokumenty dotyczące instalacji klimatyzacji. Powyższe, co oczywiste dotyczy wyłącznie płyty balkonu, a nie ewentualnej ingerencji w nieruchomość wspólną w tym ściany zewnętrzne czy elewację budynku znajdującą się w wewnętrznej części balkonu (nieruchomość wspólna), przez którą poszczególni właściciele zamierzają przeprowadzić instalacje klimatyzacji (tj. wykonać otwory celem przeprowadzenia okablowania, czy rurek odprowadzających skropliny etc.). W tym ostatnim przypadku należy stwierdzić, że ingerencja w nieruchomość wspólną (w tym ścianę zewnętrzną, elewację) zawsze wymaga zgody Wspólnoty gdyż stanowi zmianę jej przeznaczenia. Narzucanie przez pozwaną Wspólnotę poszczególnym

właścicielom lokali dodatkowych wymagań, co do konieczności skorzystania z usług specjalistów oraz przedstawiania wymaganych certyfikatów (§ 3 i 5 uchwały) o ile instalacja w żaden sposób nie ingeruje w nieruchomości wspólną, a zatem także w ściany zewnętrzne i elewację budynku, a jedynie dotyczy płyty zewnętrznej balkonu (posadzki) ingeruje w uprawnienia właściciela lokalu, który może z niego korzystać, co do zasady w sposób swobodny poza wyjątkami, o których była mowa w poprzedniej części uzasadnienia. Powyższe stanowi konsekwencję utrwalonego w doktrynie i orzecznictwie poglądu, że podłoga balkonu nie stanowi części nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do § 2 omawianej uchwały, z którego wynika, że niedopuszczalny jest montaż urządzenia klimatyzacyjnego nad ciągiem pieszo – jezdny w zestawieniu z pozostałymi postanowieniami ww. uchwały, należy wskazać, że regulacja ta pozbawia właścicieli lokali możliwości zamontowania klimatyzatora także na posadzkach balkonów w tej ich części, które w pozwanej Wspólnocie częściowo znajdują się nad ciągiem pieszo – jezdny. Tak sformułowane postanowienie uchwały narusza interes poszczególnych właścicieli w tym powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. a nadto stanowi zbyt dużą dysproporcję między potrzebą ochrony interesu ogółu właścicieli, jako członków Wspólnoty a interesem danego właściciela lokalu, który zamierza zainstalować w swoim lokalu klimatyzację. Wskazać przy tym trzeba, że umieszczenie – posadowienie urządzenia na płycie balkonu nie stwarza zagrożenia dla uczestników ruchu, który odbywa się pod balkonem. Odmienne przy tym należałoby ocenić sytuację, gdyby klimatyzator miał zostać zamontowany na ścianie elewacji budynku poza obrysem samego balkonu.

Nadto wskazać należy, że pewne zastrzeżenia budzą również niezbyt precyzyjne zapisy zaskarżonej uchwały, co może powodować trudności interpretacyjne. Przykładowo wskazać trzeba, że „kategoria A” oznacza stopień zapotrzebowania danego urządzenia na energię elektryczną, a nie poziom wibracji i hałas klimatyzatorów. Podobnie wszystkie urządzenia i ich elementy muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie, a w przypadku, gdy Wspólnota nakłada na członków obowiązek złożenia, czy okazania dokumentów należy je precyzyjnie określić tak, aby nie było wątpliwości, o które dokumenty chodzi. Niewystarczające jest wskazanie – jak w zaskarżonej uchwale - na „wszystkie wymagane dokumenty”.

Reasumując stwierdzić należy, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie, gdyż ingeruje w ich uprawnienia dotyczące sposobu korzystania z lokali będących ich własnością oraz powierzchni zewnętrznej balkonów, które w tym zakresie nie stanowią nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota, jak już wyżej wskazano, może podejmować w tym zakresie uchwały zarówno pozytywne, jak i negatywne, indywidualne, jak i generalne z tym, że mogą się one odnosić wyłącznie do nieruchomości wspólnej. Inaczej mówiąc pozwana Wspólnota może wyrazić zgodę na montaż urządzeń klimatyzacji albo określić zasady ich montażu, ale wyłącznie na nieruchomości wspólnej. Uchwały te mogą przy tym określać warunki i zasady montażu urządzeń klimatyzacji, albo może w ogóle odmówić zgody na montaż, gdyż w każdym przypadku będzie to stanowiło zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Decyzję w tej kwestii (pozytywną, bądź negatywną) (indywidualną, czy generalną) może podjąć wyłącznie pozwana Wspólnota w uchwale. Wspólnota Mieszkaniowa nie jest przy tym uprawniona do delegowania tego uprawnienia na zarząd.

Nie można przy tym podzielić stanowiska powoda, że posadowienie zewnętrznej jednostki klimatyzacji na posadzce balkonu obudowanego płytami szklanymi jest niemożliwe albo, co najmniej bardzo utrudnione z uwagi na wyrzucane przez to urządzenie gorące powietrze, które uniemożliwi korzystanie z balkonu a nadto spowoduje niewłaściwą pracę tego urządzenia, gdyż tego typu urządzenia montowane są także np. wewnątrz hal garażowych na kondygnacjach podziemnych. Balkony zaś w pozwanej Wspólnocie, choć mają część balustrady wykonanej z płyt szklanych – jak zeznał powód – to między tymi płytami i nad nimi znajdują się przerwy i przestrzeń, która pozwala na cyrkulację powietrza na balkonie, który znajduje się na zewnątrz danego lokalu mieszkalnego. Ograniczenie zaś z korzystania z balkonu a w szczególności z posadzki na skutek posadowienia na nim urządzeń klimatyzacji jest konsekwencją decyzji o jej montażu i powód nie może wymagać, aby pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej zgodnie z jego oczekiwaniami i z pominięciem zdania i zgody pozostałych członków pozwanej Wspólnoty. Powód jest bowiem właścicielem określonego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, ale już nie wyłącznym właścicielem nieruchomości wspólnej, a jedynie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej i zobowiązany jest respektować wolę większości członków Wspólnoty o ile nie narusza ona przepisów prawa, umowy

właścicieli lokali albo zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów poszczególnych członków Wspólnoty, przy czym interesu danego członka Wspólnoty nie można rozpatrywać w oderwaniu od interesu pozostałych członków Wspólnoty – jak tego oczekuje powód.

Z tych wszystkich powodów uchwała nr(...), jako niezgodna z przepisami prawa i naruszająca interesy członków pozwanej Wspólnoty w tym powoda została uchylona.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, która przegrała sprawę w całości. Powód poniósł następujące koszty procesu: opłatę od pozwu w kwocie 200 zł (k.70v.), opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa 17 zł (k.14) oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 360 zł obliczone na podstawie § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie powód poniósł koszty procesu w kwocie 577 zł i taką też kwotę Sąd obciążył pozwaną Wspólnotę.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt 2 sentencji wyroku.

SSO Marcin Kołakowski

Zarządzenie: (...)